FRC.2.-10496
Case
FRC
17402

MÉMOIRE

SUR LES DOMAINES CONGÉABLES DE BRETAGNE, RÉGIS PAR LES USEMENS DE BROUEREC, CORNOAILLES, ET TREGUIER ET GOUELLO.

Par M. DESNOS, l'aîné, ancien Avocat, & Propriétaire de Domaines congéables dans l'usement de Brouerec.

A PARIS,

De l'Imprimerie de N. H. NYON, *rue Mignon S. André-des-Arcs.*

1790.

THE NEWBERRY LIBRARY

MÉMOIRE

SUR les Domaines congéables de Bretagne, régis par les usemens de Brouerec, Cornoailles, & Treguier & Gouello.

QUELQUE sacrées que soient les propriétés, & quoique l'Assemblée Nationale les ait mises sous la sauve-garde des Loix, celle des Domaines congéables situés dans quelques parties des Départemens du *Morbihan*, du *Finisterre*, & des *Côtes du Nord*, essuye l'attaque la plus violente.

Une Députation extraordinaire, autorisée par les Administrateurs du Département du Morbihan, vient, au nom des Domaniers ou Colons, solliciter pour eux, de l'Assemblée Nationale, la permission de s'emparer des fonds des Domaines congéables appartenans aux Propriétaires, en leur offrant dérisoirement un simulacre de remboursement qui n'équivaudroit pas à la dixiéme partie de la valeur de leurs fonds.

La mission de ces Députés est d'autant plus *extraordinaire*, que, dans les cahiers de la Sénéchaussée de Vannes, principal lieu du Départe-

ment du Morbihan, il avoit été dit à l'art. 145, que le *fonds des Terres à Domaine congéable appartient aux Seigneurs*, (c'étoit ainſi que l'on qualifioit les Propriétaires fonciers) *& les Edifices* ſeulement *au Colon.*

D'après l'aveu de cette vérité fondamentale, les Députés de cette Sénéchauſſée à l'Aſſemblée Nationale n'avoient été chargés que de pourſuivre la réformation des uſemens locaux, &, en particulier, de celui de Brouerec, ſur certains points; tels que la permiſſion au Colon de ſe loger commodément, de racheter les corvées par une rente annuelle, de diſpoſer des châtaigniers, de faire des clôtures & des défrichemens, l'augmentation des eſtimations en cas de congément, & la prolongation de la jouiſſance du Colon juſqu'à dix-huit ans.

Les Députés extraordinaires forment donc une demande oppoſée à celle que les Députés de la Sénéchauſſée de Vannes à l'Aſſemblée Nationale avoient été chargés d'appuyer. On vouloit originairement procurer quelques faveurs aux Domaniers, en conſervant les droits des Propriétaires fonciers. On veut préſentement dépouiller ces derniers.

Tel eſt le but d'un Imprimé qui vient de paroître, le 3 Décembre préſent mois, ſous le titre d'*Elixir du régime féodal, autrement dit*

Domaine congéable en Bretagne, par J. M. Le Quinio, Juge de Diſtrict à Vannes, & Député extraordinaire du Morbihan près l'Aſſemblée Nationale.

Des déclamations, des expreſſions emphatiques, la peinture la plus inexacte de la condition des Domaniers, une extenſion encore plus injuſte de leurs droits, des injures & des menaces, tous les traits d'une paſſion outrée, voilà à quoi ſe réduit l'*Elixir du régime féodal.* Il n'auroit pas beſoin de réfutation, ſi tout le monde étoit inſtruit de la nature du domaine congéable. Mais elle n'étoit bien connue que dans les lieux où ce genre de tenure étoit uſité.

Comme l'Auteur a toujours voulu aſſocier l'invaſion qu'il tente avec la cauſe de la liberté, quoiqu'il n'y ait pas la moindre analogie, il importe aux Propriétaires fonciers des Domaines congéables de diſſiper les fauſſes idées que ce mêlange pourroit faire concevoir.

M. Le Quinio annonce qu'*un Elixir eſt un poiſon rafiné.* Dans ſon intention, ſon Ouvrage eſt deſtiné à devenir celui des propriétés. On ne peut trop ſe hâter de préſenter un antidote contre un venin auſſi dangereux.

La cauſe des Propriétaires fonciers des Domaines congéables en Bretagne eſt celle de tous les Propriétaires de la France, qui ne cultivent

pas eux-mêmes leurs fonds, & qui les donnent à ferme. Si les Domaniers étoient autorifés à s'emparer du fonds des Domaines congéables, en rembourfant aux Propriétaires le capital du modique fermage qu'ils leur payent, le même motif devroit faire accorder à tous les Fermiers la faculté de s'emparer des fonds qu'ils exploitent, en payant le capital du prix de leurs baux.

Ainfi, l'attaque livrée à la propriété des Domaines congéables ne tarderoit pas de s'étendre à celle de toutes les terres du Royaume qui font affermées, & il n'y auroit plus aucun Propriétaire de fonds qui pût fe promettre de jouir paifiblement des biens que fes ancêtres lui ont tranfmis, ou que fon induftrie & fes travaux lui ont donné les moyens d'acquérir.

Il feroit inutile de folliciter l'attention des Lecteurs. Tout Propriétaire de fonds, entre les mains de qui ce Mémoire tombera, doit fe dire : « C'eft ma caufe qu'on défend. Si ceux de Bre- » tagne fuccombent aujourd'hui, pareil fort » m'attend demain. Mon intérêt légitime, d'ac- » cord avec la juftice, m'engage donc à me » réunir à eux ».

Pour mettre de l'ordre dans la Réponfe qu'on fe propofe de faire à l'*Elixir du régime féodal*, & à un autre Imprimé qui l'a précédé, fous le titre de *Pétition du Corps électoral du Morbihan à*

l'Assemblée Nationale, on va, *premiérement, donner quelques notions sur l'origine du Domaine congéable & sur les usemens qui le régissent dans les cantons de* BROUEREC, CORNOAILLES, *&* TRÉGUIER *&* GOUELLO.

On ne parlera point ici de l'usement de *Rohan*. Ses dispositions étant différentes, en quelques points, de celles des autres usemens, il exige une discussion séparée.

Secondement, on déterminera la nature du bail à Domaine congéable ; on fera voir que la principale convention qu'il contient est une ferme.

Troisiémement, on établira que ce genre de tenure ne porte pas même l'ombre d'une atteinte à la liberté du Colon ou Domanier.

Quatriémement, on prouvera qu'il ne peut être rangé dans la classe des Fiefs.

Cinquiémement, on fera voir que ce n'est point un bail à rente fonciére, & que les Décrets de l'Assemblée Nationale, qui ont aboli la Féodalité & permis le rachat des rentes fonciéres, ne sont point applicables au Domaine congéable.

Sixiémement, on réfutera quelques objections particuliéres sur les abus qu'on impute au bail à convenant.

Considérant ensuite la question sous le point de vue politique, il sera démontré, par des raisons péremptoires & par des faits qui sont encore

plus puiſſans que les raiſonnemens, *qu'il importe au bien de l'Agriculture & de l'Etat de conſerver la tenure à Domaine congéable.*

Enfin, *on réunira, dans la concluſion, ſous un ſeul point de vue, toutes les injuſtices que préſente l'uſurpation tentée ſous le nom des Domaniers.*

SECTION PREMIERE.

De l'origine des Domaines congéables, & des uſemens qui les régiſſent.

La tenure à Domaine congéab a été introduite en Bretagne, il y a un grand nombre de ſiécles. Semblable à toutes les inſtitutions très-anciennes, ſon origine ſe perd dans la nuit des temps.

Il eſt dit, dans *Dufail*, que c'eſt une nature de contrat introduite dès le temps que *Céſar* étoit en Bretagne.

D'autres Auteurs ont cru que cette tenure n'avoit commencé que vers le neuviéme ſiécle, parce qu'on en voit des veſtiges dès cette époque reculée.

Mais *Duparc Poullain*, dans ſes *Principes du Droit François*, tome 3, page 35, eſt d'avis que l'établiſſement des Domaines congéables eſt auſſi ancien que la tranſmigration des Bretons dans l'Armorique.

M. *Baudouin de la Maison Blanche*, en approfondissant les preuves sur lesquelles cette opinion est fondée, dans ses *institutions convenantières*, tome I^er^, page 3 & suivantes, prouve que c'est une vérité historique.

La naissance du Bail à convenant doit donc être fixée au quatriéme, ou au plus tard au cinquiéme siécle. Ainsi elle a précédé l'établissement des Fiefs, qui n'ont acquis une véritable existence que sous la troisiéme race de nos Rois; & elle est au moins du même tems que le commencement de la Monarchie Françoise, dont la fondation doit être aussi fixée dans le cinquiéme siécle, c'est-à-dire, selon quelques Historiens, vers l'année 425, & selon M. le Président *Henault* & le Pere *Daniel*, en 481, ou 486.

La force & la violence n'ont eu aucune part à l'établissement du Domaine congéable. Des conventions libres & spontanées l'ont produit.

Les Peuples émigrans de la Grande-Bretagne, soit ceux auxquels le Tyran *Maxime* distribüa des terres dans l'Armorique vers l'an 383; soit ceux qui furent amenés, quelques années après, dans les Gaules par un Tyran nommé *Constantin* (1), & qui se réunirent à leurs anciens Compatriotes; soit enfin ceux qui, chassés par

---

(1) Preuves de l'Histoire de Bretagne, par *Dom Morice*, tome I^er^, page ij.

la contagion ou par le fer des Saxons, ſe virent contraints de quitter leur Patrie & de ſe réfugier dans l'Armorique, à laquelle tous ces Peuples réunis donnerent le nom de *Petite-Bretagne*, trouverent la partie occidentale de cette Province preſque entiérement inculte.

Les anciens Habitans du Pays n'éprouvèrent aucun trouble dans leurs poſſeſſions. Ils diſtribuerent des terreins en friche à leurs nouveaux hôtes. Ceux-ci ne furent point rangés dans la claſſe des ſerfs : ils ſe lierent ſimplement par des conventions *franches* ; ils s'engagerent de cultiver les terres qui ne l'étoient point. La propriété ne leur en fut point tranſmiſe ; mais il fut convenu expreſſément qu'ils en jouiroient juſqu'à ce qu'ils fuſſent rembourſés de leurs améliorations, & que les Propriétaires ne pourroient en reprendre la jouiſſance qu'après avoir préalablement fait ce rembourſement.

La nature de ce contrat détermina ſon nom. Il fut appellé un *Convenant franch ;* qualification conſervée encore dans le Protocole des Notaires inférieurs (1).

Ces deux mots, *Convenant franch*, qui ſont le nom primitif de la conceſſion à Domaine con-

(1) Mémoire préſenté, en 1580, aux Commiſſaires Réformateurs, par le Siége de *Carhaix*. Inſtitutions convenantieres, tome I^er^, page 9.

géable, ſont un témoignage toujours ſubſiſtant de ſon origine & de ſa nature.

Elle a été appellée *Convenant*, parce qu'elle a été établie par une *convention*; c'eſt ce que ſignifioit autrefois le mot *Convenant. Sauvageau*, ſur *Dufail*, livre I^er^, chap. 275; *Furic*, ſur l'article 2 de l'uſement de Cornoailles, & une multitude de titres anciens recueillis par Dom *Lobineau* & Dom *Morice*, dans leurs Hiſtoires de Bretagne, confirment cette étimologie.

Dans le *Dictionnaire de Trévoux* il eſt dit, au mot *Convenant*, que ce terme, fait de l'Anglois, ſignifie, dans l'Hiſtoire d'Angleterre, *confédération, ligue, alliance*, & que *convenant* ou *convenant-juré* s'eſt dit autrefois pour *paction:* que *Convenancer* eſt un vieux mot qui ſignifie *faire paction, demeurer d'accord*, par ſtipulation ou autrement.

Dans le *Gloſſaire François de Dom Carpentier*, à la ſuite du Gloſſaire Latin de *du Cange*, le mot *Convenant* eſt rendu par ceux-ci, *convention, la choſe convenue.*

La ſignification de l'expreſſion *franch* ne peut être douteuſe; elle ſignifie *libre.*

Conſéquemment le Domaine congéable a été le fruit d'une convention libre, faite entre des hommes libres. Celui qui s'eſt engagé de cultiver les terres, ſous la condition d'une preſtation ou d'un fermage annuel, & à la charge

de rendre cette terre, lorſque celui de qui il la tenoit voudroit la reprendre, pourvu qu'il lui rembourſât le prix de ſes améliorations, n'eſt point devenu eſclave, ni ſerf. Le titre de ſa détention détruiſoit cette idée, & a été un monument perpétuel de ſon indépendance.

Il faut donc écarter toutes les idées ſiniſtres que les ennemis des propriétés veulent faire naître ſur l'origine des Convenans ou Domaines congéables. Cette origine eſt pure & ſans tache. Ce genre de tenure ne dérive ni des conquêtes, ni de la tyrannie & de l'oppreſſion, ni de la ſervitude. Il eſt le fruit de tout ce qu'il y a de plus reſpectable parmi les hommes, d'une convention libre, entre les Habitans de l'Armorique, & les Inſulaires qui venoient ſe réfugier parmi eux. Ces Habitans étoient ſans doute les maîtres, en concédant gratuitement à leurs nouveaux Hôtes des terres qui les mettoient en état de ſubſiſter, de s'en réſerver la propriété; il n'y avoit en cela aucune barbarie, rien qui fût contraire à l'humanité.

L'origine des *uſemens* qui régiſſent les Domaines congéables, eſt la même que celle des Coutumes. Primitivement les conventions pouvoient être verbales, mais le peu de bonne foi des hommes a obligé de les conſigner dans des écrits.

Les actes qui étoient rédigés pour faire preuve

des conceſſions à Domaine congéable contenoient les différentes ſtipulations des parties. Ces ſtipulations étant répétées dans tous les actes de la même eſpéce, elles formerent des uſages qui varioient ſuivant les cantons. Ces uſages furent dans la ſuite rédigés par écrit ſous le titre d'*uſemens*.

On objecte que la multiplicité de ces uſemens & leurs noms qui dérivent de ceux des Seigneurs, prouvent que ce ſont des uſemens *ſeigneuriaux ou féodaux*.

Dans pluſieurs Coutumes, on pourroit même dire dans le plus grand nombre des Coutumes un peu conſidérables, il ſe trouve des uſages locaux. Il y en a *vingt* à la ſuite de la Coutume de *Normandie*. Ces uſages ou uſemens ſont obſervés dans des lieux qui portent les noms de ceux qui en étoient originairement Seigneurs: car aſſez communément le premier poſſeſſeur d'un lieu lui donnoit ſon nom. Ce ne ſont cependant point des uſemens ſeigneuriaux, puiſqu'il n'y eſt queſtion ni des fiefs, ni de la féodalité.

L'Auteur de l'*Elixir* prétend que les uſemens des Domaines congéables ſont des abus, & qu'ils n'ont point été adoptés comme Loix, lors de la réformation de la Coutume de Bretagne.

Cependant à la fin du procès-verbal des Com-

missaires réformateurs, terminé en 1581, ces Commissaires ont donné l'Ordonnance suivante, « & cependant *ceux qui prétendront lesdits » droits de convenants & Domaines congéables*, en » USERONT ET JOUIRONT COMME ILS ONT FAIT » AU TEMPS PASSÉ BIEN ET DUEMENT ».

L'article 684 de la Coutume porte aussi une disposition qui y est applicable. « Plusieurs Pré- » lats, Evêques, Comtes, Barons, Seigneurs, » Chapitres & Communautés, d'Eglises & de » Villes, & AUTRES *de ce Duché*, ont certains pri- » viléges & *droits particuliers, & aucuns d'iceux » patrimoniaux & héréditaux*, qui ne sont écrits, » compris ni contenus, en ce livre coutumier, » *desquels ils jouiront, & seront gardés & observés, » ainsi qu'ils ont été par le passé*, nonobstant la » réformation, lecture & publication desdites » Coutumes qui ne leur pourront préjudicier, » sinon en ce que expressément il y seroit dé- » rogé ». Aucun article de la Coutume de Bretagne ne déroge aux droits des propriétaires des Domaines congéables. Au contraire, l'art. 541 les autorise, au moins, indirectement.

Les usemens de Domaines congéables ont donc été autorisés & par les Commissaires réformateurs auxquels ils avoient été présentés, & même par deux articles de la Coutume.

Au reste, il y a en Bretagne d'autres usances

ou uſemens qui n'ont aucun rapport aux Domaines congéables, tels que les uſances des villes de *Rennes*, *Nantes*, & *Vannes.* Ces uſances n'ayant aucune diſpoſition ſur les droits féodaux, ne peuvent être regardées comme des uſemens ſeigneuriaux.

Il en eſt de même des uſemens des Domaines congéables, ſi, comme on va le prouver, ils n'ont aucune impreſſion de féodalité.

Une partie de ces uſemens a été imprimée dans *l'Elixir du régime féodal.* Mais l'Auteur en a *ſupprimé pluſieurs articles ; il a retranché ceux qui ne lui convenoient point ; il a altéré les autres*, en ſubſtituant ſes expreſſions à celles de l'uſement, en ôtant *les termes qui y ſont, & y ajoutant ceux qui n'y ſont pas.*

Par exemple, en rapportant l'uſement de *Cornoailles*, l'Auteur a écarté les articles 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27 & 33.

Dans les articles qu'il tranſcrit, il n'y en a pas deux qui ſoient dans les mêmes termes que ceux de l'uſement.

Il en eſt de même pour l'uſement de *Brouerec.* Celui de *Treguier & Gouello* eſt compoſé de vingt-ſix articles. L'Auteur n'en rappelle que *trois*, & encore ſont-ils corrompus. Eſt-ce donc ainſi qu'il devoit ſe permettre de rapporter des uſemens

qui, jusqu'à présent, ont eu force de Loix. Jamais on ne doit rien changer au texte d'une Loi; bien moins encore l'altérer pour la calomnier.

SECTION II.

De la nature du bail à convenant, ou de la concession à Domaine congéable.

Les notions qu'on vient de donner sur l'origine du Domaine congéable en ont fait pressentir d'avance la nature (1).

C'est UN BAIL A FERME d'une espéce particuliére. Peut-on en douter, si l'on considere que, par la principale convention de ce contrat, le propriétaire n'accorde au preneur la jouissance du fonds qu'il lui concéde que pour un temps déterminé, qui est ordinairement de six ou de neuf ans, quelquefois de dix-huit, & qu'après l'expiration

(1) On ne croit pas devoir répéter ici les définitions des termes usités en matiére de Domaine congéable, parce qu'elles se trouvent déjà dans plusieurs écrits publiés sur la question que l'on traite. Cependant comme ces écrits pourroient n'être point parvenus à la connoissance de ceux qui liront celui-ci, on a inséré ces définitions à la fin parmi les piéces justificatives, n°. 1er. Ceux qui sont instruits de la valeur des termes se dispenseront de lire cette partie. Ceux qui ne les connoissent point y trouveront les éclaircissemens qu'ils peuvent désirer.

l'expiration de ce temps, il ſe réſerve la faculté de reprendre ſon fonds.

La différence qu'il y a entre ce contrat & le bail à ferme ordinaire, c'eſt que, dans le bail ſimple, le fermier n'a aucune eſpéce de propriété; tout appartient au locateur, fonds & bâtimens. Au contraire, pour encourager le Domanier & l'attacher davantage à la culture de la tenue, le Propriétaire détache fictivement les édifices & ſuperfices qui exiſtent ſur le fonds; il les lui vend, ou engage, pour tout le temps qu'il exploitera la tenue, & il s'oblige à ne point l'en expulſer que préalablement il ne lui ait rembourſé le prix des mêmes édifices & ſuperfices, & ſes améliorations, s'il en a fait.

Pour fixer exactement les droits qui appartiennent tant au Propriétaire foncier qu'au Domanier, il eſt néceſſaire de donner quelques explications qui diſſiperont les fauſſes idées que les partiſans des Colons s'efforcent d'accréditer.

On ne peut mieux connoître la nature d'un contrat, qu'en examinant l'acte qui contient les ſtipulations des parties. On trouvera parmi les piéces juſtificatives (n.° 2) des extraits de quelques baux à convenant & de quelques baillées. Qu'apperçoit-on dans les baux à convenant qui renferment la conceſſion primordiale? Deux conventions très-diſtinctes.

Par la premiére, le Propriétaire, qui a le plein Domaine d'une métairie, en détache les édifices & ſuperfices qu'il vend, ou engage au preneur, moyennant une ſomme déterminée.

Par la ſeconde convention, le Propriétaire loue pour ſix, ou neuf ans, au Colon la jouiſſance du fonds de ſa métairie convertie en tenue, moyennant un modique fermage, partie en argent, partie en grains : il ſe réſerve la faculté de reprendre tant le fonds que les bâtimens de ſa tenue, à la fin du temps convenu, à condition qu'il rembourſera préalablement au preneur la valeur des édifices & ſuperfices, tels qu'ils ſe trouveront alors, ſuivant l'eſtimation qui en ſera faite par Experts.

Que doit-on entendre par les *édifices* & *ſuperfices* qui ſont l'objet de la vente, ou de l'engagement fait au Domanier ?

Les *édifices* ſont les bâtimens conſtruits ſur le ſol de la tenue.

Les *ſuperfices* ſont les objets qui doivent leur exiſtence à l'art & au travail, ou à la culture de l'homme, & qui exiſtent ſur la ſuperficie du fonds de laquelle ils ont pris leur dénomination. Tels ſont les murs de clôture, foſſés, engrais, bois *puinais*, ou mort bois, taillis & arbres fruitiers, à raiſon de la plantation qui en eſt faite par les Colons.

Il ne faut pas confondre & identifier les *superfices* avec *la ſuperficie ou la ſurface du fonds*, ni croire que le Colon, en achetant les uns, a acquis la propriété de l'autre; en ſorte qu'il ne reſte au Propriétaire que le *rocher nud*, comme l'avance l'Auteur de l'*Elixir*.

Ce ſyſtême eſt inſoutenable ; il préſente même l'idée d'une choſe impoſſible. On ne pourroit vendre la ſuperficie d'un fonds, ſans vendre en même temps ce fonds, parce qu'il ne peut exiſter qu'avec ſa ſuperficie ou ſurface.

Que ſeroit un fonds, ſi l'on pouvoit le concevoir, ſans ſa ſuperficie ? A l'exception des mines & des carrieres que le ſein de la terre renferme en quelques endroits, n'eſt-ce pas la ſuperficie qui produit les fruits, dans leſquels conſiſte le revenu de tous les fonds ? Elle en forme une partie intégrante, la ſeule qui ſoit viſible à nos yeux. S'emparer de cette ſuperficie, ſeroit ſe rendre maître du fonds.

Ainſi la réſerve de la propriété du fonds de la tenue renferme néceſſairement celle de la ſuperficie en faveur du Propriétaire foncier. Le Domanier n'acquiert que ce qui a été produit par l'art & le travail, ou la culture de l'homme, & qui eſt adhérant à cette ſuperficie.

Les adverſaires des Propriétaires fonciers confondent les deux conventions que renferme le

bail à convenant. Cet acte ne transporte au Domanier que la jouissance précaire du fonds & de sa superficie pendant un temps déterminé, & non la propriété.

Si l'acquisition des édifices & superfices avoit rendu le Domanier propriétaire de la superficie du fonds, consentiroit-il ensuite de prendre à ferme, pour quelques années, la jouissance de ce fonds, qui ne consiste que dans celle de sa superficie, & d'en payer un fermage? On ne prend point à ferme sa propre chose. Ainsi, puisque, par la seconde convention, qui contient un bail à ferme, le Colon se rend Fermier du fonds & de la superficie, il est évident qu'il n'a point acheté cette superficie par la premiére convention, & que le Propriétaire se l'est réservée.

Et c'est en cela que d'Argentré fait consister la différence entre un contrat qui contiendroit la vente de la superficie & le bail à convenant. Par le premier contrat, la propriété de la superficie seroit transportée à l'acheteur, que ce vendeur ne pourroit plus expulser : mais c'est précisément le contraire dans la concession à Domaine congéable. *Ne contractus superficiei censeri debeat, facit quod superficies propria sit accipientis, nec dominus invitum potest expellere qui accepit :* QUOD CONTRA EST IN DOMANIO CONGEDIALI. D'Argentré, col. 1409, éd. de 1621

Conſéquemment les droits du Propriétaire foncier & ceux du Colon ou Domanier diffèrent eſſentiellement. Le foncier ſeul a une propriété réelle & incommutable, celle du fonds & de ſa ſuperficie. Relativement à lui, les édifices & ſuperfices ne ſont dans la main du Domanier qu'une propriété mobiliaire & réſoluble, lorſque le tems fixé par le bail, eſt écoulé, & le Domanier n'a qu'une jouiſſance précaire du fonds.

Il n'y a d'immeubles véritables que les terres. Les édifices ne participent à la qualité immobiliaire qu'à raiſon de leur adhérence au ſol. Quand celui qui en eſt propriétaire l'eſt auſſi des édifices, ils ſont cenſés faire partie du fonds à raiſon de leur deſtination à une perpétuelle demeure.

Cette immobilité n'eſt cependant que fictive, puiſqu'on peut les ſéparer du fonds, en les démoliſſant & en enlevant les matériaux.

A bien plus forte raiſon lorſqu'au moyen du détachement opéré par le bail à Domaine congéable, la propriété des édifices ſe trouve diviſée de celle du fonds, ils ne peuvent conſerver la qualité immobiliaire & ils ne ſont qu'un objet mobilier.

On ne doit pas être ſurpris de voir des bâtimens rangés dans la claſſe des meubles. Les échoppes & boutiques bâties ſur une place ou autre lieu public, les maiſons conſtruites dans

les foſſés, ou ſur les remparts d'une place, à condition qu'elles ſeront démolies, ſi la néceſſité d'une légitime défenſe l'exige, & en général tous les bâtimens édifiés ſur le ſol d'autrui ſont des meubles.

Dans le principe, les édifices & ſuperfices des Colons étoient meubles dans tous les cas ; mais inſenſiblement les Domaniers leur donnerent la qualité d'immeubles héréditaires. Ils les partagerent entr'eux, les hypothéquerent, les vendirent comme immeubles. On voit dans *Leſrat*, *Dufail* & *d'Argentré*, que cette immobilité ne devint certaine qu'aſſez tard (1).

Dans l'état actuel, les édifices & ſuperfices n'ont conſervé leur qualité mobiliaire que reſpectivement au Seigneur foncier ; ils ſont réputés immeubles entre les Domaniers & tous autres. Mais *cette immobilité n'eſt que fictive*, puiſque les Domaniers propriétaires des édifices & ſuperfices n'ont aucun droit dans le fonds (2).

Il eſt inconcevable que dans la pétition du Morbihan on ait oſé avancer que les édifices & ſuperfices du Colon ſont immeubles à l'égard du propriétaire foncier. Il eſt dit expreſſément dans

(1) Inſtitutions convenantieres, tom. 1er, pag. 12 & 13.

(2) Principes du Droit François par *du Parc-Poullain*, tome 2, page 70.

le ſupplément de l'uſement de *Brouerec*, « que les » droits réparatoires, au reſpect du Domanier » détenteur, ſont réputés immeubles & ſuſcep- » tibles d'hypothéque, de retrait lignager, » mais non de diviſion & partage : mais qu'AU » RESPECT DU FONCIER, ILS NE TIENNENT LIEU » QUE DE MEUBLES ».

L'article IV de l'uſement de *Treguier & Gouello* porte, qu'entre le Foncier & le Colon le *Domaine congéable eſt meuble.*

Tous les Auteurs l'enſeignent uniformément. (1).

Il n'y a pas de bonne foi à vouloir abuſer d'un paſſage des Inſtitutions convenantieres de M. *Baudouin*, tome 1er, pag. 264, où il dit que, par le premier détachement à Domaine congéable, le Foncier ſépare une partie intégrante de l'héritage, & fait ſortir de ſa main un véritable immeuble.

Tant que les édifices appartenoient au Propriétaire du fonds, ils en étoient une partie intégrante, un véritable immeuble. Sont-ils ſortis de ſa main & tombés dans celle du Do-

---

(1) *D'Argentré*, col. 1606, éd. de 1621. Grande Coutume de *du Parc-Poullain*, tome 3, pag. 39. *Principes du Droit François* par le même, tome 3, page 29. *Inſtitut. convenantieres*, tom. 1er, pag. 12, 13, 132, &c.

manier ? Ils ne ſont plus qu'un objet mobilier ; relativement au Propriétaire foncier. M. Baudouin atteſte cette mobilité en vingt endroits de ſon Ouvrage. Il n'eſt donc ni honnête, ni loyal de lui attribuer une doctrine entiérement oppoſée à celle qu'il enſeigne.

Le caractere hétérogène des édifices & ſuperfices, qui ſont meubles & immeubles *ſub diverſo reſpectu*, explique pourquoi ils étoient ſuſceptibles du retrait lignager, pendant qu'il ſubſiſtoit, & pour quelle raiſon ils ſont ſujets aux droits de lods & ventes lors du premier détachement, & ſoumis aux mêmes charges & contributions que les immeubles réels. Ce ſont autant de conſéquences néceſſaires de l'immobilité qui leur eſt attribuée envers tous autres que le Propriétaire foncier. Mais il y a encore d'autres motifs.

L'article 313 de la Coutume de Bretagne admet le retrait lignager en tout contrat d'*engage*, *ferme* ou *louage*, s'ils excédent neuf ans, quoique l'objet de ces contrats ſoit purement mobilier. L'admiſſion du retrait lignager pour les édifices & ſuperfices n'eſt donc pas une preuve d'immobilité.

Anciennement le bail à convenant n'y étoit point ſujet. Un Arrêt du 12 Octobre 1573, rapporté par *Dufail*, livre 1er, chap. 355, l'avoit décidé. Des Arrêts modernes, rendus principa-

lement dans ce siécle, l'ont autorisé sur le fondement que le Foncier n'étant point obligé de congédier à l'expiration du terme du bail, ce contrat devoit être regardé comme un engagement ou ferme excédant neuf ans.

Le même motif a fait assujettir le premier détachement des édifices & superfices au payement des lods & ventes au Seigneur féodal, parce que l'article 55 de la Coutume de Bretagne accorde ce droit pour l'*engage* qui passe neuf ans, disposition qui s'applique aux baux à ferme excédant neuf ans (1).

Cette Jurisprudence a été établie par un Arrêt du Parlement de Bretagne du 5 Juin 1676, suivi de quelques autres conformes ; mais ces Arrêts sont contraires à l'usement de Treguier & Gouello qui refuse les lods & ventes au Seigneur du fief (2).

Quant aux charges & impositions foncieres, les unes sont payées par les Domaniers, à la décharge des Propriétaires fonciers, les autres sont

---

(1) Principes du Droit François par du Parc-Poullain, tom. 2, pag. 228.

(2) « Quoique les droits convenantiers soient le propre » immeuble des Colons, ils ne doivent aveu, ni hom- » mage, *ventes*, ni rachat au Seigneur du fief, mais *payent* » *les rentes seigneuriales à la décharge du Propriétaire &* » *foncier* ». Art. X de l'usement de Treguier & Gouello.

exigées d'eux, parce que leurs droits réparatoires ſont réputés immeubles envers tous autres que le Propriétaire foncier. Une nouvelle preuve qu'ils ne ſont que des meubles à ſon égard, c'eſt qu'à défaut de payement de ſon fermage, il peut les faire vendre ſur une ſimple bannie ou proclamation (3). S'ils étoient immeubles, il ſeroit obligé de les faire ſaiſir réellement, & décréter, comme les tierces-perſonnes y ſont tenues.

Il eſt donc démontré que les édifices & ſuperfices ne ſont que des meubles relativement au Foncier; que la propriété qui en eſt tranſmiſe au Domanier eſt imparfaite, puiſqu'elle n'eſt point incommutable, mais momentanée & réſoluble. D'où il ſuit que le bail à ferme eſt la convention principale & prédominante, & que la vente ou engagement des édifices & ſuperfices n'eſt qu'un acceſſoire.

Or la nature d'un acte devant ſe déterminer ſur la convention principale, le bail à convenant doit être rangé dans la claſſe des baux à ferme & à temps. Le Domanier n'ayant qu'une propriété paſſagére & réſoluble des objets que l'art & le travail de l'homme ont élevés ſur la ſuperficie du ſol & dont il s'eſt même ſoumis à recevoir le rembourſement du Propriétaire, lorſque

(3) Art. 5 de l'uſement de Treguier. Principes du Droit François, tom. 3, pag. 29.

celui-ci le congédieroit, il feroit fouverainement injufte de dépouiller ce dernier pour revêtir fon Fermier de fes dépouilles.

Tout ce qui a été avancé dans la pétition du Morbihan, pour prouver que le bail à Domaine congéable n'eft point une ferme, n'a aucune folidité.

Le Colon ne peut ni vendre, ni hypothéquer la *tenue*, parce qu'elle ne lui appartient pas ; il ne peut difpofer que de fes droits réparatoires, qui forment fon unique propriété & paffent feuls à fes héritiers.

Si les logemens tombent par vétufté ou autrement, le Colon eft le maître de les rétablir ou de les abandonner. Il ne peut en demander d'autres au Propriétaire foncier qui lui en avoit fourni qu'il a laiffé dépérir. Enfin s'il veut quitter la tenue, il peut, ou la fous-affermer avec fes droits réparatoires, ou vendre ceux-ci avec la continuation de la jouiffance précaire du fonds, tant qu'elle fubfiftera, ou déguerpir.

Ce qu'on cite comme la décifion de M. *Dufail*, chap. 243, n'eft point l'avis de ce Magiftrat ; ce font les moyens employés par l'Appellant dans une conteftation jugée par un Arrêt du 13 Avril 1567. Il y a dans ces moyens des abfurdités, puifqu'on foutenoit que le Foncier pouvoit *domanier* fon fujet, c'eft-à-dire congédier le Colon

sine causâ, quand il le vouloit, tandis qu'il est tenu d'entretenir le bail pendant sa durée.

L'Intimé soutenoit le contraire, & si l'Arrêt prononça en faveur de l'Appellant, ce fut à raison de circonstances particuliéres, puisqu'il porte que la Cour s'est déterminée *pour aucunes considérations & causes à ce la mouvant;* ce sont les termes de l'Arrêtiste.

Jamais citation ne fut donc plus étrangère & moins concluante; & il n'en reste pas moins démontré que le principal & véritable caractere du bail à convenant est celui d'un bail à ferme.

SECTION III.

Le Domaine congéable ne porte aucune atteinte à la liberté, & n'est point infecté de la tache de la servitude, soit personnellte, soit réelle.

L'Auteur de l'*Elixir* a cru faire une grande sensation en annonçant qu'il venoit demander à l'Assemblée Nationale la liberté *de plus d'un million d'hommes.*

Une telle exagération ne peut faire illusion. Il n'y a guères plus de deux millions d'habitans dans la ci-devant Province de Bretagne. La tenure à Domaine congéable n'est en usage que dans la partie occidentale de cette Province, ci-devant dite *Basse-Bretagne*, & encore elle ne s'étend pas dans son universalité.

Elle n'eſt pratiquée ni dans la Haute-Bretagne ni dans le Comté Nantois.

Dans les cantons même où il exiſte des Domaines congéables, il y a auſſi une grande quantité de terres à héritages, c'eſt-à-dire, dont le fonds & les édifices appartiennent aux mêmes Propriétaires qui les afferment par de ſimples baux.

On ne peut pas affirmer préciſément quel eſt le nombre des Colons ou Domaniers; mais l'on eſt perſuadé qu'il ne monte pas à 30 mille, dans tous les uſemens.

Ces trente mille individus ont ſans doute autant de droit à la liberté que tous les autres François. Mais ont-ils jamais été eſclaves? le ſont-ils? La négative s'établit avec la plus grande facilité.

Il n'eſt point queſtion des Laboureurs Ruſſes ou Polonois, mais des Cultivateurs Bretons. En indiquant l'origine du Domaine congéable, on a fait voir qu'il eſt né d'une convention franche, faite entre des hommes libres; & l'on ne peut y appercevoir la moindre apparence de la ſervitude, ſoit perſonnelle, ſoit réelle.

Qu'eſt-ce qui caractériſoit la ſervitude ou main-morte perſonnelle? Les droits que le Seigneur avoit ſur la perſonne même de ſon mainmortable; il pouvoit l'empêcher de ſe marier à

d'autres qu'à des perſonnes d'une condition ſemblable à la ſienne; il pouvoit le forcer de demeurer toujours dans ſa Seigneurie; s'il la quittoit, il avoit le droit de le pourſuivre par-tout ailleurs, & il recueilloit ſa ſucceſſion mobiliaire & immobiliaire.

Les caractères de la main-morte réelle étoient l'obligation de réſider ſur l'héritage main-mortable, & le droit d'échûte de cet héritage au profit du Seigneur, lorſque le ſerf ou mortaillable n'avoit pas de parens communs en biens demeurans avec lui.

Y a-t-il rien de ſemblable dans la tenure à Domaine congéable? Le Domanier eſt abſolument maître de ſa perſonne, de ſes actions, de ſes biens. Le Foncier n'a pas le moindre empire ſur lui. Dans les uſemens de Cornoailles, Brouerec, & Tréguier & Gouello, le propriétaire foncier ne recueille jamais à titre ſucceſſif ou par deshérence les droits du Domanier. Sa tenue ne peut rentrer dans ſa main que par l'effet d'un congément précédé du rembourſement effectif du prix des édifices & ſuperfices, ou dans le cas du déguerpiſſement volontaire du Domanier. Ainſi nul veſtige de ſervitude perſonnelle.

Il n'y en a point auſſi de réelle. Le Domanier n'eſt point attaché à la culture du fonds de la tenue. Un Fermier de biens de campagne l'eſt

à celle de l'héritage qu'il tient à ferme, car il eſt obligé d'habiter dans ſa ferme. Le Domanier peut ne point demeurer dans ſa tenue, puiſque, ſouvent, il en poſſéde pluſieurs à la fois (1). Il eſt libre de les ſous-affermer, ou même de vendre, s'il le veut, ſes droits réparatoires, ſans le conſentement du Foncier (2).

Auſſi, pluſieurs Habitans des Villes obtiennent des tenues à Domaines congéables pour le fermage le plus modique. Ils ne les habitent jamais, & ils les ſous-afferment très cher à des Laboureurs. Ce ſont cependant ces Domaniers, non Cultivateurs, qui s'élèvent le plus contre une ſervitude chimérique, qui n'eût point étendu ſes chaînes ſur eux, ſi elle avoit exiſté : & cependant, ſous ce faux prétexte, ils voudroient s'emparer, preſque pour rien, de la propriété des Fonciers.

On doit donc écarter toute idée de ſervitude ; le Domaine congéable n'en préſente pas l'ombre.

L'Auteur de l'*Elixir* prétend qu'il tient le milieu entre la ſervitude entiére & la féodalité ; que c'eſt une demi-ſervitude, moins dure que

(1) Article 23 de l'uſement de Cornoailles.

(2) Supplément de l'uſement de Brouerec; art. 18 de celui de Cornoailles; art. 9 de celui de Tréguier & Gouello.

l'eſclavage, mais plus oppreſſive & plus accablante que la féodalité.

On vient de prouver que le bail à convenant n'a pas le moindre rapport avec la ſervitude; il n'en a pas plus avec la féodalité. Cette vérité ſera établie dans un moment. Mais il y a entre ces deux tenures une différence eſſentielle qu'il faut avoir toujours préſente à l'eſprit. Par l'afféagement ou accenſement, le Seigneur féodal tranſportoit au Vaſſal ou Cenſitaire la propriété du terrein qu'il lui concédoit.

Au contraire, le Propriétaire foncier ſe réſerve la propriété du fonds qu'il donne à titre de Domaine congéable. De cette différence dérive celle qui exiſte entre la condition du Vaſſal & celle du Colon.

Le cens ſeigneurial, ou la rente féodale étoient très légers; ils ne formoient pas ſouvent la milliéme partie du revenu du fonds afféagé ou accenſé.

Le bail à ferme eſt plus onéreux au Fermier, parce que, dans ce contrat, comme dans celui du Domaine congéable, & dans tous les autres contrats intéreſſés, le Propriétaire s'efforce de retirer un revenu qui approche, autant qu'il eſt poſſible, du véritable produit de ſon fonds.

Mais, de ce que les baux à ferme ſont plus à charge aux Cultivateurs que la féodalité ne

l'étoit

l'étoit aux Vaſſaux ou Cenſitaires, doit-on en conclure qu'ils ſont une demi-ſervitude, & qu'à ce titre ils doivent être ſupprimés, parce qu'ils rendent les Fermiers eſclaves ? les partiſans des Colons n'oſeroient tirer cette conſéquence, qui ſeroit le comble de la déraiſon. Cependant ils ſeroient obligés de la ſoutenir, s'ils vouloient être conſéquens. Car tout ce que dit l'Auteur de l'*Elixir* ſur la prétendue ſervitude des Colons, s'applique exactement aux Fermiers.

Il ſe plaint des *nouveautés* ou *commiſſions*, c'eſt-à-dire, de la ſomme en argent que le bailleur ſe fait donner lors du renouvellement du bail de ſa tenue, & de ce que, quant à la quotité de la rente, il fait ſa condition *comme il peut, ou comme il lui plaît*, ainſi que le porte l'uſement de Brouerec.

Les *nouveautés* ou *commiſſions* ne ſont, dans la réalité, qu'un pot-de-vin ; ce n'eſt qu'une même choſe, & il n'y a point de pot-de-vin ſéparé des nouveautés. Aucun uſement ne les fixe, ni ne preſcrit des regles ſur leur quotité.

Pour émouvoir les cœurs, par une deſcription pathétique, l'Auteur de l'*Elixir* repréſente le Colon *écornant* ſans ceſſe ſa maſſe pour payer au Foncier des nouveautés qui excédent la valeur de ſes droits réparatoires, & obligé de

racheter tous les neuf ans la propriété qu'il a déja payée.

Les nouveautés ne ſont point un ſecond achat des édifices & ſuperfices. Le Colon les donne pour obtenir, pendant un autre délai de ſix ou neuf années, la continuation de la jouiſſance du fonds. Il ne rachete point ſa propriété , il ſe procure la prolongation de ſa ferme. Il fait ſes conditions avec le Propriétaire foncier. Celui-ci lui demande une certaine ſomme. Le Colon en offre une très - inférieure. Si ſes offres ſont jugées inſuffiſantes par le Foncier, il a la liberté d'exercer, le congément ou d'en céder l'exercice à un autre.

Voilà ce qui ſe pratique journellement pour les fermes & les autres marchés. Il s'établit une concurrence entre les Fermiers qui s'offrent, ou les Acheteurs ; & celui qui offre un plus haut prix & un plus fort pot-de-vin, a la préférence.

Il n'y a point en cela de barbarie de la part du Propriétaire qui loue, ou qui vend ſa choſe. Il n'opprime, ni ne réduit en ſervitude le Fermier, Colon, ou Acheteur. Tel eſt le cours ordinaire des choſes.

Après un certain eſpace d'années, les fermages payés par le Fermier équivalent à la valeur du fonds. Ce fonds ne lui appartient pas néanmoins, parce qu'il n'a payé que pour avoir la perception des fruits, & non pour acquérir la propriété.

Il en eſt de même du Domanier ; les nouveautés qu'il donne lui acquiérent la jouiſſance de la tenue pendant un temps, mais ne l'en rendent point propriétaire.

L'argument tiré de l'article 35 de l'uſement de Cornoailles n'eſt pas même ſpécieux. Il eſt dit, dans cet article, que « dans d'autres endroits » du Comté de Cornoailles, l'on trouve des « anciens titres & garants à droit de Motte, » reſſentant encore le joug Romain ſur ceux » qu'ils appelloient *Adſcriptitios glebæ*, leſquels » néanmoins à préſent ſont comme *affranchis de* » *telle ſervitude*, par la commutation univerſelle » dudit titre en celui de Domaine congéable ».

Voilà le nœud gordien, s'écrie l'Auteur de l'*Elixir*; les Domaniers ſont moins eſclaves que ci-devant, mais ils ſont toujours eſclaves.

Que prouve cet article? Qu'il a exiſté autrefois, dans quelques endroits de la Bretagne, une eſpéce de ſervitude, appellée *droit de Motte*. L'homme motoyer étoit propriétaire du fonds; il étoit cependant ſerf, parce qu'il étoit attaché à la glébe, & qu'il ne pouvoit quitter ſa tenue ſans la perdre.

Mais cette ſervitude eſt abolie depuis deux à trois ſiécles : ceux qui y étoient ſujets, en ont été affranchis. Leur titre a été converti, ſoit en Domaines congéables, ſoit en *arrentemens*, comme

l'annoncent les obſervations ſur l'uſement de Motte, où il eſt dit que cette mutation fut opérée, en 1484, par des Lettres du dernier Duc de Bretagne; & cette converſion leur a rendu la liberté. Eſt-il raiſonnable de préſenter leur paſſage de l'eſclavage à la liberté comme une demi-ſervitude? (1)

Le droit de *Quevaiſe*, renfermé dans un petit coin de la Bretagne, qui, dans ces derniers temps, ne ſubſiſtoit au plus que dans une Seigneurie, n'a jamais eu rien de commun avec le Domaine congéable. On ne doit donc point les confondre; & c'eſt par pure malignité & pour répandre de la défaveur ſur le Domaine congéable, que l'Auteur de l'*Elixir* affecte de les aſſocier. La différence énorme de ces deux droits, diſpenſe d'entrer dans aucun détail à ce ſujet.

Le Domaine congéable étoit, dit-on, tellement une ſervitude, que Dom *Lobineau* atteſte, dans ſon Hiſtoire de Bretagne, qu'il étoit dé-

---

(1) « On ne peut dire que les Convenanciers ſoient » les *Adſcriptitii*, ne les *Coloni* des anciens, parce que » *illi ſervi ſunt & peculium eorum pertinet ad Dominum.* » *Coloni. . . . . . terram nec ipſi nec liberi eorum dimittere* » *poſſunt. . . . .* Les Tenanciers ſont perſonnes libres, & » ſortent de leur tenue quand il leur plaît, ſans qu'on » les puiſſe contraindre d'y demeurer ». Arrêts de *Leſrat*, fol. 30.

fendu aux Eccléſiaſtiques, par des Canons antérieurs au neuviéme ſiécle, de diſpoſer de leurs biens à ce titre.

Quelle étoit la cauſe de cette prohibition? C'eſt qu'en détachant du fonds les édifices & ſuperfices, il en réſultoit une diminution dans la propriété des Egliſes qui avoient, auparavant, le Domaine plein de leurs biens. C'étoit donc une aliénation. Elle étoit réſoluble, à la vérité; mais comme ce ne pouvoit être qu'en rembourſant la valeur des édifices & ſuperfices, elle étoit condamnée par les Loix canoniques, qui prohiboient aux Eccléſiaſtiques d'aliéner la moindre partie des biens de l'Egliſe, meubles ou immeubles, ni d'y impoſer aucune charge. Voilà quel étoit le motif des anciens Canons cités par Dom *Lobineau*.

Les Lettres Patentes de Henri II, du mois d'Octobre 1556, ne peuvent pas davantage prouver que le Domaine congéable deſcend de la ſervitude abſolue, & mène à la ſimple féodalité.

Dans quelles circonſtances furent données ces Lettres Patentes? La France étoit épuiſée par les guerres ruineuſes que *François Ier & Henri II* avoient ſucceſſivement ſoutenues contre l'Empereur *Charles-Quint*. Elles furent ſuſpendues pendant quelques momens par une tréve faite en

1556; mais elles ſe rallumerent preſqu'auſſitôt ; & , en 1557, la France perdit la bataille de Saint-Quentin, qui eut de ſi funeſtes effets.

Les Finances du Royaume étoient dans le plus grand délabrement. Henri II, ou ſes Miniſtres, faiſoient à chaque inſtant des aliénations des biens du Domaine, pour avoir de quoi ſubvenir aux frais de la guerre. Il paroît qu'ils comptoient ſur-tout trouver plus de reſſources dans les Domaines de la Couronne en Bretagne, car il en fut fait pluſieurs aliénations conſécutives.

On trouve quelques-unes de ces aliénations mentionnées dans le *Dictionnaire des Domaines*, aux mots *Domaine de la Couronne*, §. 3. On y voit, entr'autres, un Edit du mois d'Août 1553, qui ordonna l'aliénation du Domaine du Roi en *Bretagne*, juſqu'à concurrence de 1,200,000 liv. : autre Edit du mois de Novembre ſuivant, qui preſcrivit une autre aliénation : deux Déclarations, des 8 Juillet & 12 Août 1554, pour le même objet en *Bretagne* : Edit du 2 Septembre 1555, pour la vente & ceſſion de 10,000 liv. de rentes ſur les Domaines de la *Bretagne* & ſur les Impôts & Billots.

Trois autres Edits, du même mois de Septembre 1555, ordonnerent la vente du Domaine du Roi en *Poitou*, en *Champagne* & dans la *Généralité de Tours*.

Ce fut dans ces circonſtances déſaſtreuſes que fut donné l'Edit de 1556, qui n'étoit qu'une Loi burſale. Les Traitans s'imaginerent qu'ils tireroient une ſomme conſidérable des Domaniers, en leur vendant la propriété du fonds des tenues dépendantes du Domaine du Roi. Pour colorer cette vente du Domaine, ils firent inſérer, dans le préambule des Lettres de 1556, que le Domaine congéable occaſionnoit une grande ſervitude, incommodité & ſubjection à aucuns des Sujets du Roi en Bretagne, tenant *de lui* maiſons, terres roturières & autres héritages à titre de Domaine congéable : que pluſieurs deſdits Sujets, par la crainte qu'ils avoient d'être délogés & mis hors des Domaines congéables du Roi, délaiſſoient les terres qui demeuroient inutiles, non cultivées, ni labourées, vagues & ſtériles : que, d'un autre côté, les détenteurs ne pouvoient contracter ni diſpoſer des choſes tenues à Domaine congéable, enſorte qu'aucun profit de fief, lods & ventes & rachat ne pourroit arriver au Domaine, ſi leſdites choſes demeuroient toujours ſous cette charge de ſervitude, au grand détriment du Roi & de ſes Sujets & dommage de la choſe publique.

En conſéquence le Roi ordonna que la ſervitude de Domaine congéable n'auroit plus aucun lieu au pays de Bretagne ; il l'abolit, &

en déchargea les terres & héritages y ſujets : il déclara qu'ils ſeroient poſſédés dans la ſuite à titre de féage, cens & rentes, ſans que les poſſeſſeurs puſſent être contraints d'en ſortir, ou de les reprendre à nouveaux baux, en payant les devoirs accoutumés, avec les lods & ventes & autres droits ſeigneuriaux, le cas y échéant, & à la charge que pour l'affranchiſſement deſdites terres ils payeroient une finance modérée, arbitrée par des Commiſſaires à ce députés.

Ces lettres furent enregiſtrées par la Chambre des Comptes de Bretagne, le 5 Décembre 1556, *ſuivant l'itératif commandement fait par le Roi.*

Le Parlement les enregiſtra auſſi, le 12 du même mois, de l'*exprès commandement du Roi, & quant aux terres appartenantes audit Seigneur Roi, baillées à Domaine congéable ſeulement.*

La Chambre des Comptes répugnoit donc à l'exécution des Lettres-patentes de 1556, comme le Parlement, parce que ces Lettres contenoient une aliénation du Domaine de la Couronne, contraire aux maximes alors en vigueur.

Il paroît que les Domaniers, loin de ſe regarder comme étant ſous le joug de la ſervitude, ne voulurent point payer la finance qu'on cherchoit à leur arracher. On voit, dans la table des loix enregiſtrées au Parlement de Bretagne, aux mots *Domaine du Roi*, N. 15 & 24, différentes

Lettres des 4 & 16 Janvier 1577 & 22 Septembre 1604, pour *la vente des Domaines congéables appartenans au Roi en Bretagne.* Les Lettres-patentes de 1556 n'étoient donc pas encore exécutées cinquante ans après leur date.

L'Auteur de l'*Elixir* dit que le Domaine congéable n'a été aboli dans la presqu'Isle de Rhuis qu'un siécle après ces Lettres, & que le convertissement de cette tenure en fief a été payé par un accroissement des prestations annuelles & des rentes féodales, & une addition aux anciennes rentes de convenant (1).

En 1580, vingt-quatre ans après les Lettres de 1556, la Coutume de Bretagne fut réformée. Les Commissaires nommés par le Roi pour cette réformation autoriserent la possession des Domaines congéables par tous les Propriétaires fonciers qui en avoient, & l'on n'eut pas même l'idée de qualifier de servitude ce genre de tenure.

D'après cet historique de la vente des Do-

---

(1) L'Auteur ajoute, pag. 96, « Les terres de ce pays » devinrent donc plus chargées de rentes que par-tout » ailleurs; & c'est l'état dans lequel se trouve aujour- » d'hui tout le territoire de cette *Isle fortunée* ». Si le bonheur de la presqu'isle de Rhuis consiste en ce que les terres y sont plus chargées de rentes que par-tout ailleurs, il ne doit pas exciter l'envie des Habitans des pays voisins.

maines congéables qui appartenoient au Roi en Bretagne, peut-on y voir autre chose qu'une spéculation de finance imaginée pour se procurer de l'argent ? Les traitans ont toujours eu soin de se couvrir du manteau du bien public & de l'avantage des peuples, lors même qu'ils leur enlevoient leur plus pure substance ; mais la fiscalité perce à travers ces beaux dehors. L'abolition d'une servitude dommageable à la chose publique étoit le prétexte donné dans les Lettres de 1556 ; le projet de retirer des *lods & ventes*, *des rachats*, *des profits de fiefs* & *une finance* étoit le véritable motif.

L'accroissement excessif des charges sur les terres tenues du Roi à Domaine congéable auroit ruiné les habitans de la presqu'Isle de Rhuis, si leur sol n'avoit pas été aussi fertile qu'il l'est & s'ils n'avoient pas la ressource du Commerce. Voilà le fruit des belles promesses du préambule des Lettres de 1556.

Ce préambule portoit expressément que la conversion en fief n'auroit lieu que pour les Domaines congéables du Roi ; cependant le dispositif, par ses expressions trop générales, sembloit abolir indéfiniment dans la Bretagne la tenure à Domaine congéable, & il ordonnoit que les fonds possédés à ce titre seroient dans la suite tenus du Roi à titre de féage. Le Roi ne pouvoit disposer des propriétés des particuliers,

ni leur enlever leurs fonds pour les placer dans ſa mouvance. Il n'avoit point auſſi cette intention ; le préambule de ſes Lettres le prouvoit. Le Parlement eut donc raiſon de déclarer qu'elles ne feroient exécutées que quant aux Domaines congéables appartenans au Roi ſeulement, & les Commiſſaires réformateurs de la Coutume confirmerent ſa déciſion en 1580, en autoriſant les Domaines congéables des particuliers.

Il eſt ridicule de vouloir trouver dans la converſion de ces Domaines du Roi en féage, cens & rente, une preuve que le Domaine congéable eſt une *deſcenſion* de la ſervitude abſolue à la féodalité. Il eſt juſtifié que c'étoit une vente du Domaine, de même que des particuliers dans la détreſſe vendent ſouvent le fonds de leurs tenues aux Domaniers. Le Propriétaire d'une ferme ayant beſoin d'argent, pouvoit auſſi la donner à rente foncière à ſon Fermier. Pourroit-on dire que ce changement dans la condition du Fermier le faiſoit deſcendre de l'eſclavage de la ferme à la demi-ſervitude de la rente foncière ? Cette conſéquence feroit abſurde. Celle qu'on veut déduire de la tranſmutation des Domaines congéables du Roi en féage & cens n'eſt pas plus raiſonnable. Les Domaniers ont acquis un droit de propriété qu'ils n'avoient point ; mais étant parfaitement libres, ils n'ont pu être affranchis.

La Loi burſale de 1556, commandée par la néceſſité & les circonſtances, ne peut faire trouver dans le Domaine congéable une ſervitude dont la nature & les effets de cette convention banniſſent toute idée.

SECTION IV.

Le Domaine congéable n'eſt point un fief.

En traitant dans la premiére Section de l'origine du Domaine congéable, on a prouvé que ce contrat a commencé d'être en uſage dans l'Armorique dès le quatriéme ou cinquiéme ſiécle, dans un temps où les fiefs étoient encore inconnus.

Les ſçavans ſont très-diviſés ſur l'époque à la laquelle la tenure féodale s'eſt introduite; mais le ſentiment le mieux fondé, au jugement de *Pocquet de Livonniere* dans ſon *Traité des fiefs*, pages 2 & 3, eſt que, ſous la premiére race de nos Rois, il y avoit des bénéfices qui formoient une récompenſe militaire, laquelle conſiſtoit en une jouiſſance limitée à un certain tems, d'abord pour un an, enſuite pour trois, & enfin pour la vie, à la charge du ſervice militaire: que, ſous la ſeconde race, ces bénéfices furent quelques fois rendus héréditaires & donnés en pro-

priété ; mais que ce fut ſeulement par des conceſſions particulieres, & non par un droit public & général : qu'enfin *l'établiſſement des fiefs*, tels qu'ils ont ſubſiſté juſqu'à leur abolition, *n'a véritablement commencé que ſous la troiſiéme race.* Cette dernière vérité eſt prouvée par M. *Chantereau Leſebvre* dans ſon traité des fiefs & de leur origine, livre premier, page 50.

La troiſiéme dynaſtie de nos Rois n'a commencé qu'à la fin du 10^e^. ſiécle, Hugues Capet, qui en a été le chef, étant monté ſur le trône en 987.

Ainſi quand on ne fixeroit le commencement des baux à convenant qu'au neuviéme ſiécle, époque à laquelle on en trouve des traces & des preuves, l'exiſtence des Domaines congéables ſeroit plus ancienne d'un ou deux ſiécles que celle des fiefs, abolis par le Décret du 4 Août 1789, qui n'ont eu d'exiſtence fixe qu'à la fin du dixiéme ſiécle.

On peut d'autant moins leur aſſigner une origine plus ancienne en Bretagne que du Parc-Poullain, dans ſes principes du droit françois, tom 2, page 74, atteſte qu'en Bretagne il n'y a pas la moindre trace de l'ancien uſage des conceſſions appellées *Bénéfices*, & qu'il y a de fortes raiſons pour croire que, dès l'établiſſement des fiefs en cette province, ils y ont été héréditaires.

Ils ne s'y ſont donc établis au plutôt qu'à la fin du dixiéme ſiécle, ou probablement à une époque plus récente.

Dans cette poſition, peut-on dire que la tenure à convenant dérive des fiefs, qu'elle en eſt une eſpéce encore plus nuiſible & plus dangereuſe ? Sa préexiſtance prouve invinciblement qu'elle n'a point pris naiſſance de la féodalité.

Des différences eſſentielles ſéparent le Domaine congéable du fief, & les prétendues reſſemblances qu'on a imaginées n'ont aucune réalité.

Différences entre le Domaine congéable & le fief.

Les différences ſont ſenſibles & multipliées. Le féage étoit une conceſſion gratuite. L'article 359 de la Coutume de Bretagne n'autoriſoit les Seigneurs à prendre que cent ſols de deniers d'entrée par journal, outre la rente; s'ils exigeoient davantage, le féage étoit nul, il dégénéroit en une vente, & la mouvance paſſoit au Seigneur ſupérieur.

Le bail à Domaine congéable eſt un titre onéreux; le Colon achete les édifices; s'il y a une léſion ultramédiaire au préjudice du vendeur, ſon engagement eſt ſujet à la reſciſion (1).

La conceſſion que contenoit le féage étoit à perpétuité & irrévocable.

---

(1) Ainſi jugé par Arrêt du Parlement de Bretagne, du 18 Juillet 1752, rapporté dans les inſtitutions convenantieres de M. Baudouin, tome 2, page 296 & ſuivantes.

Celle du Domaine congéable n'eſt que pour un tems fixe & déterminé : lorſqu'il eſt écoulé, le Propriétaire foncier peut congédier le Colon ; tous les baux à convenant le portent expreſſément.

L'objet du féage étoit la conceſſion d'un immeuble réel. Le bail à convenant ne tranſporte au Colon que la propriété mobiliaire & réſoluble des édifices & ſuperfices, & la jouiſſance précaire du fonds (1).

Le Seigneur donnoit à l'afféagiſſe la propriété pleine, entiére & incommutable du fonds afféagé.

Le Propriétaire foncier, ſe réſerve la propriété du fonds qu'il donne à convenant, & celle de tous les bois fonciers, avec le droit d'en reprendre la jouiſſance, ainſi que les édifices & ſuperfices, en rembourſant leur valeur, après l'expiration du tems convenu (2).

Le Propriétaire d'une terre qui avoit principe de fief pouvoit ſeul afféager. Tout particulier peut concéder ſon fonds à Domaine congéable ſans avoir ni fief ni ſeigneurie (3).

---

(1) Uſement de Tréguier, art. 14.

(2) Uſemens de Cornoailles, art. 7 ; de Broüerec, art. 2, & au ſupplément ; de Treguier & Gouello, art. 3.

(3) Il n'eſt pas beſoin d'avoir fief & juriſdiction pour avoir des Convenantiers congéables . . . . . . Il ſuffit d'avoir terre & maiſon à la campagne, ſoit noble ou *roturiere*. Art. 13 de l'Uſement de Tréguier.

L'essence du contrat de féage consistoit dans le lien de foi, ou dans la fidélité reciproque entre le Seigneur & le Vassal.

Ce lien n'existe point entre le Propriétaire foncier & le Domanier; ils ne sont tenus l'un & l'autre qu'à l'exécution des conventions qu'ils ont souscrites.

La foi & hommage, l'aveu & dénombrement, la saisie féodale, les lods & ventes, le rachat, les aides coutumières, le retrait féodal étoient des droits du fief.

Les Domaniers ne sont point assujettis à ces devoirs, (1) si l'on en excepte le droit de consentement, ou la faculté de rembourser l'acquéreur qui appartiennent au Propriétaire foncier dans l'usement de Rohan; mais on a observé déja qu'on ne parle point ici de cet usement.

La félonie & la commise, qui ont lieu pour les fiefs, ne s'étendent point sur la tenure à Domaine congéable.

Enfin le Seigneur féodal ne pouvoit augmenter le cens ou la rente, c'eût été une surcharge répréhensible, & qui eût été rigoureusement punie.

Le Propriétaire foncier, quand il le peut, augmente sa rente, & se fait payer des nou-

(3) Treguier, art. 10.

veautés

veautés, quand il donne une nouvelle baillée. Que ces différences entre le Domaine congéable & le fief ſont nombreuſes & eſſentielles !

Les reſſemblances qu'on a voulu y trouver ſont chimériques. Réfutation des prétendues reſſemblances.

Premiérement, dit-on, *il y a dans le Domaine congéable, comme dans le féage, trois genres de droits, ſubſtantiels, naturels & accidentels.*

Cette ſimilitude ne conclud rien. Dans tous les contrats, les Juriſconſultes diſtinguent les choſes qui ſont de leur eſſence, celles qui ſont de leur nature, & celles qui ſont purement accidentelles. Tous les contrats ne ſont pas pour cela des féages.

Secondement, *il n'y a point de preſcription entre le Propriétaire foncier & le Colon, de même qu'entre le Seigneur & le Vaſſal.*

S'il n'y avoit pas de preſcription entre le Seigneur & le Vaſſal, c'étoit à cauſe du lien de foi qui les uniſſoit.

L'impreſcriptibilité entre le Propriétaire foncier & le Colon dérive de ce que celui-ci n'a qu'une jouiſſance précaire. Or tous les poſſeſſeurs précaires ne peuvent jamais preſcrire. C'eſt ce qui eſt décidé tous les jours à l'égard des Fermiers, des Dépoſitaires, des Engagiſtes, &c.

Troiſiémement, *il n'y avoit point de franc-*

aleu en Bretagne : de même dans les territoirès régis par les uſemens locaux, tous les biens ſont préſumés tenus à titre de Domaine congéable.

L'article 328 de la Coutume de Bretagne excluoit le franc-aleu & ne permettoit point d'en offrir la preuve. Les uſemens au contraire, & en particulier celui de Brouerec, permettent au détenteur de prouver que le fonds, qui lui eſt conteſté, lui appartient en propriété. Il peut de cette maniere écarter la préſomption de la tenure à Domaine congéable.

Dans l'uſement de Treguier & Gouëllo, la tenure convenantiére ne ſe préſume point de droit; il faut, pour la conſtituer, un contrat écrit, quelque modique qu'en ſoit l'objet (1).

Au reſte, tous les poſſeſſeurs d'héritages ont des titres qui leur aſſurent la propriété du fonds & des édifices.

Quatriémement, *le Colon eſt obligé, de plein droit & ſans convention, de ſuivre le moulin du Foncier.*

Le droit de *ſuite de moulin*, étoit en Bretagne, un droit naturel du fief, en vertu duquel le Seigneur pouvoit contraindre ceux qui habitoient dans l'étendue de ſa Seigneurie à ſuivre ſon moulin.

---

(1) Inſtitutions convenantiéres, tom. 1er., pag. 51.

Le droit de *moulin* appartenoit au Vaſſal qui en étoit inféodé envers ſon Seigneur. Il l'autoriſoit à ſuivre & faire ſuivre ſon moulin par les Métayers & Domaniers de la terre à laquelle ce droit de moulin étoit attaché.

Lorſque le Propriétaire foncier étoit en même temps Seigneur de fief, il avoit le droit de ſuite de moulin ſur tous les habitans de ſa Seigneurie, ſur ſes Domaniers comme ſur les autres. S'il n'avoit que le droit de moulin, il aſſujettiſſoit ſes Domaniers & Métayers à ſuivre ſon moulin.

Quand le Propriétaire foncier n'étoit ni Seigneur de fief, ni inféodé du droit de moulin, il preſcrivoit à ſes Domaniers de ſuivre le moulin de la Seigneurie où il demeuroit, de la même maniere qu'il y eût été tenu lui-même s'il avoit exploité ſes fonds ; c'eſt ce qu'on voit dans pluſieurs baillées.

Auſſi l'article 13 de l'uſement de Treguier & Gouëllo porte que le Propriétaire qui a des convenantiers ſous l'étendue de ſon fief & dans la banlieue de ſon moulin, les peut obliger de ſuivre ſa cour & ſon moulin ; mais que s'ils demeurent dans le fief d'un autre Seigneur, ils ſuivront ſon moulin & plaideront par ſa Cour. La ſuite de moulin dépendoit donc de l'habitation & non du fief.

Cinquiémement, *le Seigneur foncier qui avoit droit de justice l'exerçoit sur ses Domaniers comme sur ses autres Vassaux, tandis qu'il n'en avoit aucune sur ses Métayers ou Censiers, suivant l'article 43 de la Coutume de Bretagne.*

Lors de la rédaction de cet article en 1580, l'Ordre de la Noblesse demanda qu'il fût ajouté à la fin de l'article, que les Seigneurs pourroient néanmoins faire exercer leur jurisdiction & confection d'inventaires sur leurs hommes convenantiers, comme au passé.

Les Commissaires réformateurs arrêterent que les Seigneurs en useroient & jouiroient, comme ils avoient fait au passé, bien & duement. Ils prirent donc pour regle la possession. D'après cette décision, quelques Seigneurs avoient conservé la jurisdiction sur leurs Métairies & Domaines (1).

L'article 43 de la Coutume de Bretagne décide seulement que le Seigneur n'a aucune justice sur son Métayer, en vertu du bail à ferme qui ne constitue pas une Justice. Mais s'il a autre Seigneurie & jurisdiction sur lui, il peut l'exercer.

Si l'article 17 de l'usement de Cornoailles oblige les Domaniers à suivre la Cour de leur Seigneur, ce n'est que *quand il a jurisdiction*

(1) Principes du droit françois, tom. 9, pag. 191.

contentieuse. Mais cet ufement eft fi éloigné d'identifier les Colons & les Vaffaux, qu'à l'article 3 il appelle *fermes* les baux à convenant, & qu'il autorife le Propriétaire foncier à expulfer le Colon, quand il veut fe loger dans fa tenue; droit qui ne peut être exercé que par un Propriétaire envers fon Fermier.

Dans l'ufement de Treguier, c'étoit la poffeffion qui décidoit. Plufieurs Seigneurs fuzerains exerçoient leurs juftices fur les Colons de la feigneurie inférieure, quoiqu'elle-même fût décorée du droit de juftice.

Auffi on ne trouve dans cet ufement aucun article qui foumette le Colon à la Juftice du Seigneur foncier.

Enfin le fupplément de l'ufement de Brouerec porte : « Le Seigneur foncier, fous Brouerec, » n'a point, en vertu de ce feul titre de con- » venant, de jurifdiction, ni juftice, civile ou » criminelle fur fon Domanier, ni droit de » le contraindre à fuivre fa Juftice, ni lods & » ventes, rachat & femblables.

Le droit de juftice fur les Domaniers n'eft donc point établi par tous les ufemens; il n'eft point un effet de la tenure à Domaine congéable qui peut fubfifter, & qui fubfifte le plus fouvent fans cette circonftance accidentelle, le très-grand

nombre des Propriétaires fonciers n'ayant point de Juſtice.

Cette réflexion ſeule écarte la diſſertation que contient la pétition du Corps électoral du Morbihan, pages 7 & 8, relativement au droit de Juſtice des Fonciers ſur les Domaniers. Qu'importent toutes les citations qui y ſont faites? Puiſque le Domaine congéable peut ſubſiſter ſans Juſtice, & que plus des deux tiers des Propriétaires fonciers n'en ont point, la Juſtice n'eſt qu'accidentelle à ce genre de tenure & provient d'une autre cauſe. Ce n'eſt donc point un fief, parce qu'il ſeroit déraiſonnable de déterminer la nature d'une convention par une choſe qui lui eſt purement accidentelle, & avec laquelle elle n'a aucune analogie.

Au ſurplus, toutes les autorités citées par le Rédacteur de la pétition du Morbihan, ſont tirées du Journal du Parlement de Bretagne, tome 4, chap. 70. *Du Parc Poullain* y rend compte des moyens qu'il employa dans une conteſtation jugée au Grand-Conſeil en 1763, entre M. le Préſident de Robien & le Domaine du Roi.

On doit diſtinguer dans un Auteur ce qu'il écrit pour l'inſtruction du public & par amour pour la vérité, de ce qu'il a avancé comme Défenſeur d'une Partie. Il eſt rare que le beſoin

de la Caufe & le zéle pour fa défenfe, ne faffent pas excéder les bornes. C'eft ce qui eft arrivé au fçavant Auteur du Journal du Parlement de Bretagne. En voulant étendre les droits des Seigneuries de Pluvigner & du Pleffis-Ker, il s'eft écarté des véritables maximes, & il eft tombé en contradiction avec lui-même.

1°. Pour donner une Jurifdiction au Propriétaire de ces Seigneuries, il a fuppofé que le Domaine congéable étoit un fief.

Cependant, il a reconnu dans fes Principes du Droit François, tome 2, page 114, que, *DANS LA VÉRITÉ, le Domaine congéable n'eft qu'un bail qui ne conftitue ni féodalité, ni lien de foi.*

Au même tome, page 80, il enfeigne qu'*on ne peut faire la conceffion appellée Féage ou afféagement, fi l'on n'a pas un principe de fief, & fi ce principe de fief n'eft pas attaché au Domaine même dont on veut afféager une partie ou le tout.* Au tome 3, page 31, n°. 9, il déclare qu'*il n'eft pas befoin d'avoir un principe de fief, pour pouvoir concéder à Domaine congéable.* Donc cette conceffion ne forme pas un fief, puifque, le plus fouvent, celui qui concéde n'a point un principe de fief, & qu'il n'y en a aucun attaché à la terre concédée.

2°. Le même Journalifte foutint que, dans

tous les ufemens, le Propriétaire d'une terre, qui a principe de fief, avoit de plein droit la jurifdiction fur fes Domaniers, & il appliqua cette affertion, en particulier, à l'ufement de Brouerec.

Cependant, le fupplément de cet ufement raporté ci-deffus, porte textuellement le contraire. Au même tome 4 du Journal, p. 105, l'Auteur dit que tout Seigneur foncier, ayant principe de fief, a, de plein droit, la jurifdiction fur fes Domaniers, *excepté dans l'ufement de Brouerec*, qui ne la lui donne, *que quand il a des titres.*

Au tome 2 du même Journal, p. 427, du Parc Poullain attefte que, *fi le Seigneur foncier n'a pas d'ailleurs un titre pour exercer fa juftice fur fes Domaniers, le feul titre de Convenant ne fuffit pas, fuivant l'ufement de Brouerec, pour la lui donner, & qu'il eft dans le cas de l'article 43 de la Coutume.* Il reconnoît donc qu'en bornant les droits du Propriétaire foncier au fimple titre de Convenant, fon Domanier doit être confidéré comme le Métayer ou Cenfier, c'eft-à-dire, le fimple Fermier, dont il eft parlé dans l'article 43 de la Coutume de Bretagne.

Les Arrêts compilés dans la pétition du Morbihan, ne prouvent rien.

Lors de celui de 1597, raporté par *Belordeau*, le *Prince de Guémené* foutint que fes Domaniers, étant demeurans en fa jurifdiction & dans la

banlieue de ſon moulin, ils étoient ſes *Etagers*, & ſujets à ſa juſtice, parce que tous ceux demeurans en une Juriſdiction, quoiqu'ils ne ſoient que *Fermiers* des maiſons où ils demeurent, ſont juſticiables de la Juriſdiction de leur domicile, & tenus de ſuivre le moulin du Seigneur, quand ils demeurent dans la banlieue.

Sur ce motif, l'Arrêt de 1597 condamna les Domaniers du Prince de Guémené à ſuivre ſa Cour & ſon moulin.

Ainſi, cette déciſion fut fondée ſur la circonſtance de l'habitation des Domaniers dans l'étendue de la Seigneurie & Juſtice du Prince de Guémené, & non ſur aucun droit produit par le bail à convenant.

Dans la conteſtation jugée par l'Arrêt du 16 Mai 1733, l'Abbeſſe *de la Joye* avoit une très-ancienne poſſeſſion, qui remontoit juſqu'à 1470, d'exercer la Juſtice ſur ſes Domaniers ; poſſeſſion confirmée par deux Arrêts des 30 Décembre 1673, & 29 Mars 1695, par un aveu de 1583, rendu au Domaine du Roi, & autres poſtérieurs.

Même poſſeſſion en faveur de M. le Pelletier de Roſambo, qui obtint l'Arrêt du 18 Janvier 1737. Il raportoit des aveux au Domaine du Roi, publiés & reçus, des années 1596 & 1626 ; des actes poſſeſſoires de 1634, 1645, 1679 & 1730, & un Arrêt du 14 Janvier 1622, rendu au profit de ſon biſaïeul maternel.

L'Arrêt du Grand-Confeil du 8 Mars 1763, maintint *M. le Préfident de Robien* dans le droit d'exercice de jurifdiction fur fes domaniers à Domaine congéable, enfemble fur tous les autres détenteurs des domaines qui lui appartenoient, *dans lefquels il avoit été maintenu par la Sentence de la réformation* du Domaine en Bretagne, *du 24 Juillet 1683*, par l'Arrêt rendu fur icelle au Parlement de Rennes, le 29 Décembre 1693, & par les Sentences de ladite réformation des 12 & 31 Janvier 1684, le tout conformément à la Coutume de Bretagne, ufement de Brouerec, & fans qu'il pût étendre ledit droit de jurifdiction fur fes fimples Fermiers & Métayers.

Les motifs de cet Arrêt y font écrits. L'autorité de la chofe jugée détermina le Grand-Confeil. Il penfa que les Sentences de la réformation, & l'Arrêt du Parlement de Rennes étoient conformes à la Coutume de Bretagne & à l'ufement de Brouerec, parce que, fuivant leurs difpofitions, la poffeffion de M. de Robien, juftifiée par ces Jugemens, fuffifoit pour lui attribuer la Juftice fur fes domaniers.

Enfin, celui du 24 Novembre 1768, rendu pour Madame de Coigny, qui la maintint dans l'exercice de fa jurifdiction fur fes Colons, fut auffi dicté par la poffeffion.

Mais, quand un Propriétaire foncier a pré-

tendu la jurifdiction fur fes Domaniers, en vertu du feul titre de Convenant, fur le fondement que le Domaine congéable eft un fief anomal, un féage roturier, il a fuccombé. C'eft ce qui arriva au fieur de *Coatbual*, qui foutenoit ce fyftême erroné. Il fut débouté de fa prétention d'exercer la jurifdiction fur fes Domaniers, par Arrêt du 26 Juin 1737, raporté dans le Journal du Parlement de Bretagne, tome 2, chap. 39, page 410 & fuivantes.

Plus anciennement, un Arrêt du 18 Juin 1688, avoit ordonné, avant faire droit, que *Charles de Boifeon*, Seigneur de *Coatnifan*, qui réclamoit l'exercice de la Juftice fur fes Domaniers, *juftifieroit par titres de la poffeffion & exercice de jurifdiction fur lefdits hommes Convenantiers avant & depuis les cent ans.*

Il eft donc évident que la jurifdiction accidentelle des Seigneurs de fief fur leurs Domaniers, dépend de la poffeffion; qu'elle n'a, ni ne peut avoir fa fource dans la conceffion à Domaine congéable; & qu'on ne peut induire de ce motif, que le bail à convenant eft un fief.

Sixiémement, *le Vaffal devoit un aveu, le Domanier doit une déclaration qualifiée* ACTE RÉCOGNITOIRE.

Les actes récognitoires font auffi en ufage pour les rentes conftituées, & pour les rentes

fonciéres. Ils n'ont donc point le caractère de la féodalité.

L'aveu étoit dû au Seigneur de Fief à chaque changement de Vassal : les lettres recognitoires le sont à ceux des Propriétaires fonciers (1).

L'article 664 de la Coutume de Bretagne prononçoit une amende de soixante sols contre le Vassal qui avoit donné un aveu défectueux. Il n'y a jamais eu d'amende prononcée contre les Domaniers, quelqu'erronées que fussent leurs lettres recognitoires.

Septiémement, *le Domanier, lorsqu'il n'est pas congédié à la fin de sa baillée, n'a d'autre ressource que de déguerpir sa tenue. Il en étoit de même du Vassal, quand il vouloit se libérer des droits féodaux.*

Le Domanier, qui ne veut plus demeurer dans la tenue, n'est pas pour cela obligé à déguerpir. Il peut vendre ses droits réparatoires, ou les sous-affermer.

Suivant *Loiseau*, en son Traité *du déguerpissement*, livre 4, chapitre 1, nombre 13, le déguerpissement étoit permis aux légataires, ou donataires universels, au Seigneur succédant par confiscation, deshérence, ou autrement, au successeur au pécule d'un Religieux, & autres successeurs à titre particulier, aux Propriétaires

(1) Cornoailles, art. 17; Treguier, art. 10.

gréyés de rentes fonciéres & autres. Il ne convient donc pas seulement à la tenure féodale & à celle à Domaine congéable.

Le Vassal, ou Censitaire, & le Possesseur d'un héritage chargé d'une rente fonciére, étoient tenus de remettre le fonds déguerpi dans le même état où il étoit lors de la concession.

Le Domanier qui déguerpit, rend la tenue telle qu'elle est, pourvu qu'il ne la dégrade point par mauvaise volonté.

Huitiémement, *le Seigneur de fief ne pouvoit réafféager que roturiérement les héritages rentrés dans sa main. Le Propriétaire foncier ne peut aussi afféager qu'au même titre les fonds qu'il a donnés à Domaine congéable. Un acte de notoriété, du 7 Décembre 1758, atteste que le Domaine congéable est une espéce de féage roturier; & cette maxime a été confirmée par un Arrêt du Conseil d'Etat, du 13 Juillet 1760.*

L'usage d'obliger les Seigneurs féodaux à ne réafféager que roturiérement les biens qui l'avoient déjà été à ce titre, & dont la réunion s'étoit opérée à leur fief, n'avoit eu pour cause que l'imposition des fouages, assise seulement sur les fonds roturiers. S'il avoit été permis aux Seigneurs de réafféager noblement les fonds rentrés dans leurs mains, il eût pu arriver qu'il ne restât point assez de fonds roturiers pour acquitter cette imposition.

Par le même motif, toute terre, quoique noble, imposée aux fouages pendant quarante ans, y devenoit sujette.

Les Propriétaires de convenans nobles ayant consenti de les laisser imposer aux fouages pour subvenir aux besoins de l'Etat, la possession quadragénaire a été acquise contr'eux ; & lorsqu'ils ont voulu les afféager, ils n'ont pu le faire que roturiérement, afin de conserver l'imposition des fouages sur ces fonds.

Mais lorsque des Domaines nobles, sur lesquels la possession de lever les fouages n'étoit point acquise, après avoir été concédés à titre de convenant, ont ensuite été afféagés noblement, ces afféagemens ont été jugés valables, & ces Domaines déchargés de la contribution aux fouages. C'est ce qui fut jugé par un Arrêt célèbre du Parlement de Bretagne, du 3 Août 1734, confirmé par un Arrêt du Conseil d'Etat, du 12 Janvier 1740.

Est-il raisonnable de prétendre qu'un arrangement de finance & d'impositions doit déterminer la nature du bail à Domaine congéable, qui existoit plusieurs siécles avant la création des fouages ?

L'acte de notoriété du 7 Décembre 1758, donné à Rennes, où la tenure à Domaine congéable n'a point lieu, par des Avocats qui

n'avoient pas une parfaite connoiſſance des loix & uſages de la Baſſe-Bretagne, a été victorieuſement combattu par M. Baudouin de Maiſon-Blanche, dans ſes *Inſtitutions convenantières*, t. 2, page 110 & ſuivantes, & dans les additions, page 283.

Ce Juriſconſulte a démontré que cet acte étoit erroné & ſurpris, contraire à un autre acte de notoriété précédent, du 14 Janvier 1738, aux Arrêts des 3 Août 1734 & 12 Janvier 1740, à l'article 24 de l'uſement de Tréguier, ſuivant lequel les droits convenantiers étoient nobles, ſi le fonds étoit noble, roturiers, s'il étoit roturier; au lieu que, ſuivant l'acte de notoriété de 1758, ils auroient toujours été roturiers: que cet acte eſt oppoſé à l'avis de *d'Argentré* & à celui de *Sauvageau*, & que *du Parc-Poullain*, qui l'adopte, a dit, dans ſon Commentaire ſur l'article 356 de la Coutume de Bretagne, tome 2, page 615, note *i*, « que la conceſſion » d'un bien noble à Domaine congéable, *n'im-» primant aucune tache de roture*, l'impoſition » (aux fouages) a pour ſeul principe la poſ-» ſeſſion pendant quarante ans, qui acquiert irré-» vocablement le fouage ſur les biens nobles ».

L'Arrêt du Conſeil d'Etat, du 15 Juillet 1760, rendu en faveur de quelques Cultivateurs de la Baſſe-Bretagne, jugea que les terres qui leur

avoient été afféagées ne pouvoient être regardées tout à la fois comme nobles & comme roturiéres, & que le Traitant ne pouvoit leur faire payer en même temps le fouage supportable par les terres roturiéres, & le franc-fief qu'on exigeoit autrefois des roturiers, possesseurs de terres nobles. Cette décision ne prouve certainement point que le Domaine congéable est un fief.

Ainsi, s'évanouissent les prétendues similitudes à l'aide desquelles on a voulu identifier le Domaine congéable & le Fief. Ils n'ont entre eux aucun rapport.

Il n'y a donc rien de plus inexact que la dénomination de *fief anomal*, *hétéroclite* & *bâtard*, donnée au Domaine congéable par quelques Auteurs. On vient de voir que *du Parc Poullain*, qui s'en est servi comme eux, dit lui-même que *DANS LA VÉRITÉ le Domaine congéable n'est qu'un bail*, quoiqu'on le regarde en Bretagne comme un fief anomal.

Les autres Auteurs Bretons, tels que *Frain*, *Lesrat*, l'Editeur de *Dévolant*, attestent cette vérité. (1)

(1) L'Editeur de *Dévolant*, après avoir rapporté, au mot *usement*, un Arrêt du 14 Avril 1711, qui jugea qu'il n'étoit point dû de lods & ventes pour la rente conve-

D'Argentré

D'Argentré, dans ſon traité des lods & ventes, §. 40, dit que la conceſſion à titre de Domaine congéable pour neuf ans ne différe en rien du louage; qu'elle ne tranſporte pas la propriété au preneur, ni d'autre droit ſur le fonds que celui d'en jouir; *haud dubiè nihil differt à LOCATIONE, nec Dominium transfert, nec jus in re, præter quam pro patientiâ fruendi.*

Hevin lui-même, qui s'eſt ſervi de ces expreſſions impropres, *fief anomal*, a rangé le Domaine congéable dans la claſſe des baux à ferme. *Si le Colon, dit-il, jouit plus de neuf ans, ce n'eſt que PAR TACITE RÉCONDUCTION.* (1) Il le regarde donc comme un ſimple Fermier.

Ailleurs, il aſſure qu'il ne peut être dû aucune amende par les Domaniers, *qui ne ſont qu'une*

---

nantiére, ajoute: « cet Arrêt paroît plus dans les régles » que les précédens, & plus conforme à la nature du » Domaine congéable, *qui n'eſt, à proprement parler,* » *qu'une ferme*, la propriété de la terre demeurant toujours » dans la perſonne du Seigneur foncier; & au contraire, » le Colon n'étant proprement qu'un *Fermier* ou *uſu-* » *fruitier des édifices & ſuperfices*, révocable *toties quoties.* » Et ainſi, par ces baux à Domaine congéable, ne ſe » faiſant point de changement de Vaſſal à l'égard du » Seigneur de fief, il n'y a pas de lieu aux lods & » ventes ».

(1) Conſultation 76 à la fin.

espéce de **FERMIERS OU EMPHITÉOTES** *qui n'ont aucun droit dans le fond, mais seulement des superfices dont ils peuvent être expulsés*, lorsque le Propriétaire trouve un autre Laboureur qui lui fait des conditions meilleures, parce que *l'on ne peut étendre les attributs du fief & de l'obéissance feodale aux baux à ferme & aux Emphitéoses* (1).

M. *Baudouin de Maison-Blanche*, tome premier de ses Institutions convenantieres, pages 10 & 11, & tome 2, pages 3, 4 & 5, fait voir que le bail à convenant n'a jamais été un féage, mais un simple contrat de *ménagement & de labourage*, diamétralement opposé à la tenure féodale, & qui a des caracteres tous différens.

Si les usemens & les auteurs ont donné le titre de *Seigneur foncier* au Propriétaire du fonds tenu à Domaine congéable, ce n'est que la traduction des deux mots latins *Dominus fundi*, qui signifient *Maître ou Propriétaire du fonds*; ce qui n'a rien de commun avec la qualité de Seigneur de Fief.

On ne peut se dissimuler que les Seigneurs de fiefs, qui étoient en même temps Propriétaires de Domaines congéables, n'ont pas toujours bien distingué les droits résultans de ces deux titres. Mais cette confusion n'a pu changer la

(2) Questions féodales, Page 314.

nature du bail à convenant, qui eſt eſſentiellement différent du féage. Si quelques droits féodaux ont pu être exigés des Domaniers, parce qu'ils habitoient dans la Seigneurie, on n'en peut rien conclure ni contre les droits des Seigneurs de fief qui avoient en même temps des Domaines congéables, puiſqu'il faut toujours en revenir à la diſtinction de la nature & des effets des deux contrats, ni ſur-tout contre les Propriétaires fonciers qui n'ont jamais eu ni fief, ni juriſdiction, ni moulin, & qui n'ont pu conſéquemment créer des fiefs.

Envain, l'Auteur de l'*Elixir* veut les aſſimiler aux Seigneurs de fiefs, ſous le prétexte que leurs tenues ſont des démembremens des Seigneuries.

Le franc-alleu ne pouvant avoir lieu en Bretagne, toutes les terres de ce pays ont été néceſſairement démembrées des Seigneuries à titre de féage. Cela n'eſt pas plus particulier aux tenues à Domaine congéable, qu'aux autres biens, & tous les fonds afféagés roturiérement étoient roturiers. Etoit-il poſſible aux Propriétaires d'en faire des fiefs ?

Il n'y avoit donc point, dit-on, de Vaſſaux dans les pays d'uſemens, où tous les fonds étoient préſumés tenus à Domaines congéables.

Tous les Propriétaires fonciers étoient les Vaſſaux, parce qu'ils avoient la propriété des

terreins de la Seigneurie afféagés par le Seigneur: Eux ſeuls étoient les hommes de fief, & non leurs Colons.

Les Domaniers du Seigneur de fief n'étoient point ſes Vaſſaux, parce qu'il ne leur avoit point concédé la propriété de ſes tenues, & qu'il n'y avoit que le Propriétaire incommutable d'un fonds concédé par le Seigneur qui fût ſon Vaſſal.

Ainſi, ſous quelques rapports qu'on enviſage la queſtion, il eſt impoſſible de trouver aucun caractere du fief dans la tenure à Domaine congéable.

SECTION V.

Le bail à convenant n'eſt point un bail à rente fonciére.

Il n'y a aucune reſſemblance entre le bail à rente fonciére & le bail à convenant.

Le bail à rente fonciére étoit une conceſſion de la propriété incommutable d'un immeuble réel.

Le bail à convenant ne donne au Domanier que la jouiſſance précaire, à titre de Ferme, du fonds de la tenue; & il ne lui tranſporte qu'une propriété réſoluble des édifices & ſuperfices qui ne ſont que des objets mobiliers.

Le bail à rente fonciére étoit perpétuel par ſa nature, & productif d'un revenu toujours égal. La rente étoit preſcriptible par 30 ans, & pouvoit être ſtipulée rachetable. Le preneur à rente fonciére pouvoit élever tels édifices qu'il vouloit ſur ſon fonds, dont il ne pouvoit être évincé, tant qu'il acquittoit la rente.

La jouiſſance du fonds accordé par le bail à convenant eſt pour un temps limité. Le fermage convenantier peut être augmenté ou diminué à chaque nouvelle baillée; il eſt impreſcriptible en lui-même. Etant le produit & non une charge du fonds, le Domanier ne peut le racheter. Il ne peut faire de nouveaux édifices ſans la permiſſion du foncier, lequel peut l'expulſer à l'expiration du bail ou de la baillée, parce qu'un Propriétaire peut, à la fin du bail, renvoyer ſon Fermier.

Enfin, le Propriétaire du fonds devoit la rente fonciére. Au contraire, c'eſt au Propriétaire du fonds tenu à Domaine congéable qu'eſt due la rente convenantiére.

Il eſt ridicule de dire que cette derniere rente eſt fonciére, parce qu'elle eſt due *ſuper certo & determinato fundo*.

Tout fermage eſt dû ſur les fruits provenans du fonds; il n'eſt pas pour cela une rente fonciére. Car, cette rente étant une charge ſur le fonds,

elle ne peut être due au Propriétaire du fonds, ſuivant la maxime *nemini res ſua ſervit.*

Puiſque la rente convenantiére eſt due au Propriétaire du fonds de la tenue, il eſt impoſſible qu'elle ſoit une rente fonciére.

La conſéquence que l'on doit tirer des différentes propoſitions qui viennent d'être établies, c'eſt que les Décrets de l'Aſſemblée Nationale, qui ont aboli la féodalité & la main-morte, & permis le rachat des rentes féodales & fonciéres, ne peuvent être appliqués à la tenure à Domaine congéable qui en eſt eſſentiellement différente, & que la propriété des fonciers doit être maintenue, conformément à l'article 17 de la *Déclaration des Droits de l'homme*, qui déclare toute propriété inviolable & ſacrée.

Section VI.

Réfutation de quelques objections particulières.

Après avoir démontré, contre *la Pétition du Corps Electoral du Morbihan*, & contre l'Auteur de l'*Elixir du régime féodal*, que les droits des Propriétaires fonciers doivent être reſpectés & conſervés, il paroît néceſſaire de répondre à quelques objections faites contre les abus qu'on prétend produits par le bail à convenant.

En premier lieu, on repréſente la faculté de congédier qu'a toujours le Propriétaire foncier comme une tyrannie.

L'exécution de la Convention la plus libre peut-elle mériter cette qualification odieuſe ? C'eſt une ſtipulation licite de la part d'un Propriétaire de n'accorder la jouiſſance de ſon bien que pour un tems, & de ſe réſerver la faculté de la reprendre après ce tems écoulé. Si cette convention eſt la plus *barbare de toutes les féodalités*, comme le prétend l'Auteur de l'*Elixir*, il y a donc de la féodalité dans toutes les conventions que font les hommes ſur la jouiſſance de leurs biens, & de la barbarie dans tous les actes par leſquels un Propriétaire n'aura pas eu la foibleſſe de renoncer à ſa propriété.

En ſecond lieu, il faut, dit-on, accorder la liberté & la permanence aux Colons.

Ils jouiſſent d'une liberté ſi étendue qu'on ne peut y rien ajouter. On réclame pour eux celle de prendre ce qui ne leur appartient pas ; ce ne ſeroit point là un effet de la liberté, mais la licence la plus outrée & la plus dangereuſe.

La permanence dans le bien d'autrui, contre la volonté du Propriétaire, n'eſt autre choſe qu'une véritable ſpoliation.

En troiſiéme lieu, ajoute-t-on, les baux à convenant ne doivent leur exiſtence qu'à une

coaction, opérée, ſoit par la force réelle, ſoit par la loi, ſoit par la néceſſité. Dans le principe, la force réelle a commandé les premiers baux. La loi & la néceſſité ont produit ceux qui ſubſiſtent actuellement.

On a prouvé dans la premiére ſection que la conceſſion à Domaine congéable a été le fruit d'une convention franche & libre ; *la force* & la violence n'y ont donc jamais préſidé.

Il n'y a aucun des uſemens qui défende de poſſéder des terres à d'autres titres que celui de Domaine congéable. Dans les uſemens de Brouerec, Cornoailles & Treguier, il y a au moins la moitié des terres tenues à héritage & à ſimple ferme. Ainſi *la loi* ne contraint point de poſſéder les biens à titre de Domaine congéable.

Aucune *néceſſité* n'oblige les Cultivateurs à ſe rendre Domaniers. S'ils ont des deniers à placer, ils peuvent les employer à acquérir, ſoit des terres à héritage, ſoit des droits fonciers ; ils rencontrent fréquemment de pareilles acquiſitions à faire.

S'ils achetent des droits convenantiers ou des édifices & ſuperfices, c'eſt parce qu'ils en retirent un profit bien plus conſidérable. Ils ont la jouiſſance du fonds pour un fermage très-modique, & le revenu qu'ils en recueillent les rembourſe, non-ſeulement de l'intérêt, mais

même du capital qu'ils ont débourſé pour les édifices & ſuperfices, car le plus ſouvent les Fonciers les vendent à vil prix.

Ainſi le Domanier, avant l'expiration des 9 années de ſa jouiſſance, a trouvé dans la tenue qu'il cultive le payement de la rente convenantiére, une ſubſiſtance abondante, & il a de profit net le prix des édifices & ſuperfices, qui, en cas de congément, ſont eſtimés leur véritable valeur, & ſouvent le double de ce qu'il les a achetés.

Voilà pourquoi les droits convenantiers & réparatoires ſont ſi recherchés, tant par les Cultivateurs que par les habitans des villes, qui les ſous afferment enſuite, & y gagnent beaucoup. Auſſi un Cultivateur qui exploite pluſieurs tenues, & qui peut donner les droits réparatoires d'une de ſes tenues en mariage à ſa fille, eſt aſſuré de lui procurer un établiſſement avantageux.

En quatriéme lieu, les corvées portées dans les uſemens réſultent, dit-on, de la féodalité.

Il paroît que ſi les uſemens ont fixé le nombre des corvées, ce n'a été que pour empêcher qu'elles fuſſent exigées arbitrairement. Ces corvées ſon des charrois, comme il en eſt ſtipulé tous les jours dans les baux à ferme ordinaires; il faudroit donc auſſi défendre d'inférer dans les baux tous les charrois & faiſances.

Au reſte, ces corvées ſont accidentelles au bail à convenant, qui n'exiſteroit pas moins quand elles en ſeroient retranchées, ou converties en une preſtation pécuniaire. Elles dérivent ſi peu de la féodalité, qu'elles ſont dues au Propriétaire foncier qui n'a point de fief.

Dans le ſyſtême de l'Auteur de l'*Elixir*, il faudroit auſſi ſupprimer le louage d'ouvrage. Cependant auſſi long-tems qu'il exiſtera des hommes, il y en aura qui ſeront obligés de louer leur travail aux autres. La liberté n'eſt point bleſſée par cette convention, parce que celui qui loue ſon ouvrage eſt le maître de ſe retirer quand il l'a fini.

En cinquiéme lieu, ce n'eſt pas, dit-on, la même choſe dans le Domaine congéable, puiſque le Colon eſt attaché à la tenue ſans pouvoir la quitter, tandis que le Foncier peut le congédier quand bon lui ſemble. Il n'y a point de réciprocité ; le contrat n'eſt point ſynallagmatique, il eſt donc vicieux.

Il ne faut pas croire que toutes les conventions ne ſont valides, qu'autant qu'elles ſont réciproquement obligatoires, & que la condition des deux parties contractantes eſt égale en tout.

Il y a des conventions unilatérales, où une ſeule des Parties s'engage. Par exemple, dans le prêt, l'emprunteur eſt le ſeul obligé.

Dans beaucoup d'autres contrats, l'égalité du ſort des contractans, ſur tous les points, n'eſt point néceſſaire pour leur validité. Le débiteur d'une rente conſtituée, peut forcer le créancier de recevoir le rembourſement du capital, & celui-ci ne peut l'exiger.

Le propriétaire bourgeois qui veut ſe loger dans ſa maiſon; l'acquéreur qui uſe de la faculté que lui accorde la loi *emptorem*, peuvent l'un & l'autre expulſer le fermier, qui n'a pas la liberté de leur remettre ſa ferme.

Le vendeur, à titre de réméré, peut annuller la vente; l'acquéreur ne le peut pas.

L'Engagiſte du Domaine du Roi pouvoit être expulſé à volonté. Il ne dépendoit pas de lui d'abandonner le Domaine engagé, ni de s'affranchir, par cet abandon, de la rente convenue. Il en eſt de même dans l'Antichrèſe.

Entre des aſſociés, la condition des membres de la ſociété n'eſt pas la même. La part de l'un peut être plus conſidérable que celle des autres, à raiſon des avantages qu'il apporte à la ſociété, ou qu'on eſpére de lui.

L'inégalité qui exiſte entre les contractans ſur quelques points dans tous ces contrats, ne les rend ni injuſtes, ni vicieux : ce n'eſt pas une égalité arithmétique, mais ſeulement proportionnelle qui doit y régner.

Pareillement dans la tenure à Domaine con-

géable, le propriétaire à qui appartient le fonds, qui en céde la jouiſſance pour un certain nombre d'années, moyennant une foible preſtation, doit jouir de quelques avantages qui l'indemniſent de ce ſacrifice. Il peut impoſer à ſa conceſſion la loi qu'il veut; *quilibet rei ſuæ legem quam vult dicere poteſt.* Le Colon qui obtient la jouiſſance d'un fonds, ſur lequel il n'avoit aucun droit, retire le plus de profit du bail à Domaine congéable. L'égalité n'eſt donc point bleſſée à ſon détriment.

Le bail à convenant n'en eſt pas moins un contrat ſynallagmatique, quoique les engagemens des contractans différent en quelques choſes. Le Domanier s'oblige à payer le fermage, à remplir les charges impoſées par le bail, à ne point édifier de nouveaux bâtimens ſans la permiſſion du propriétaire, à ne point toucher aux bois fonciers.

Le propriétaire s'engage à faire jouir le Colon pendant le temps du bail, à le garantir de toutes évictions, & à lui rembourſer, quand il le congédiera, le prix de ſes droits réparatoires. Le bail à convenant eſt donc un contrat ſynallagmatique.

Mais il ne ſuit pas de-là que le Colon puiſſe, par un droit de réciprocité, forcer le propriétaire foncier, à l'expiration du terme convenu dans le bail, de lui rembourſer ſes édifices & ſuperfices.

On a vu que le Domanier réunit en ſa perſonne deux qualités : celle de Propriétaire ou Engagiſte des édifices & ſuperfices qui exiſtent ſur le fondsde la tenue, & celle de fermier des terres dépendantes de cette même tenue.

Si le Domanier n'avoit que la qualité de fermier, il pourroit, à la fin du temps porté par le bail, ou par la baillée, quitter la tenue, comme tout autre fermier ſort de ſa ferme. Mais il n'eſt pas ſeulement fermier; il a la propriété réſoluble des édifices & ſuperfices. Ainſi, juſqu'à ce qu'il ait été rembourſé de leur valeur, ſon intérêt ne lui permet pas de quitter la jouiſſance du fonds.

Le propriétaire foncier a contracté l'obligation de rembourſer le prix des édifices & ſuperfices, lorſqu'il voudroit exercer le congément; mais il ne s'eſt point ſoumis à les acheter, lorſqu'il plairoit au Domanier de s'en défaire. Comment pourroit-on le forcer de les acquérir ? Il n'y a pas d'exemple d'une contrainte portée juſqu'au point d'obliger un citoyen d'acheter une propriété dont il ne veut point.

Si le Colon eſt déterminé à ne pas conſerver la tenue, il peut, ou vendre ſes droits réparatoires, ou ſous-affermer cette tenue. Il peut auſſi refuſer le paiement des nouveautés à l'expiration de la baillée, & n'en point accepter une

autre. Par ces moyens indirects, il force le propriétaire foncier de le congédier.

L'établissement de la réciprocité n'est donc point nécessaire, & ses effets seroient également nuisibles au Propriétaire & au Colon. Le propriétaire foncier de plusieurs tenues pourroit se trouver dans un grand embarras, si ses Domaniers, par un accord combiné, demandoient tous à la fois leur congément; il n'auroit pas les deniers nécessaires pour y faire face.

D'un autre côté, les Domaniers, en voulant nuire aux Propriétaires, se priveroient de leurs exploitations, & s'exposeroient aux risques de n'en point trouver d'autres.

Si la réciprocité étoit établie, quel seroit dans la suite le propriétaire qui voudroit concéder ses fonds à Domaine congéable? Il seroit obligé de conserver entre ses mains une somme considérable, afin d'être en état de rembourser au Domanier, à la fin du bail ou de la baillée, la valeur de ses édifices & superfices, s'il ne vouloit plus rester dans la tenue. Tout propriétaire, gêné par de telles entraves, préféreroit de donner son fonds à titre de simple bail.

Le droit de congément, qui appartient au propriétaire foncier, par la nature de la convention, n'est point un réméré perpétuel, ou un retrait. Ce propriétaire ne rachete, ni ne

retire le fonds de ſa tenue, puiſqu'il ne l'a jamais aliéné, & qu'il en a toujours conſervé la propriété. Il n'y a ni réméré, ni retrait, lorſque le propriétaire, qui a donné ſon fonds à titre d'antichrèſe, ou d'engagement, ou qui en laiſſe jouir ſon fermier par tacite récon-duction, en reprend la jouiſſance. Il en eſt de même du propriétaire foncier d'un Domaine congéable. La crainte d'un réméré indéfini, qui n'exiſte pas, ne doit donc point encore faire admettre la réciprocité.

Si cependant, par un excès de faveur pour les Domaniers, elle leur étoit accordée, la juſtice exigeroit au moins qu'il fût donné un délai aux propriétaires fonciers, afin qu'ils ne fuſſent point pris au pied levé par tous leurs Domaniers, & obligés de vendre une partie de leurs tenues, pour rembourſer les édifices exiſtans ſur les autres. Ce délai ne pourroit naturellement être moindre de neuf ans, temps ordinaire de la durée d'une baillée.

SECTION VII.

L'exiſtence du Domaine congéable eſt avantageuſe à l'agriculture.

Un contrat qui a en ſa faveur une expérience non interrompue de treize ou quatorze ſiécles,

ne peut être nuisible à l'agriculture & aux cultivateurs. S'il l'avoit été, il y a long-tems qu'il n'existeroit plus, & sa mémoire seroit tombée dans l'oubli.

Mais les raisons les plus décisives, & les faits qui, comme on l'a déjà observé, sont bien plus puissans que les raisonnemens, concourent pour justifier l'utilité du Domaine congéable.

Il existe trois différentes espéces d'exploitations, les grandes, les moyennes & les petites. Laquelle mérite le plus de faveur? C'est sans contredit celle qui réunit le double avantage d'entretenir un plus grand nombre d'individus, & de porter à sa perfection la culture des terres. La subsistance des hommes est le premier objet; la bonne culture des terres est secondaire, & n'est importante qu'autant qu'elle remplit sa fin, qui est de fournir aux hommes de quoi vivre.

Si les exploitations sont grandes, la culture est bien faite, & les récoltes doivent être abondantes; mais elles occupent peu de bras. Le propriétaire & le fermier y gagnent seuls, & la classe indigente de la société n'y trouve point des travaux & des secours.

Lorsque les possessions sont trop divisées, les exploitations sont très-petites, & la culture en souffre infiniment. L'état d'une grande partie de la ci-devant Province de Bretagne prouve

cette vérité. Dans un nombre confidérable de cantons de la Haute-Bretagne, chaque habitant a une petite poffeffion. Aucun d'eux ne peut élever ni entretenir une certaine quantité de beftiaux. La terre, mal cultivée, & fans engrais, fournit à peine ce qui eft néceffaire pour nourrir les cultivateurs & leurs familles dans une année abondante. Survient-il une année de difette ? ils font dans la mifere.

Les terres tenues à Domaine congéable, tiennent un jufte milieu entre ces deux extrêmes. Une tenue forme une exploitation moyenne. Le Domanier jouit d'affez de terrein pour avoir quelques beftiaux; il engraiffe & cultive mieux fes terres; elles produifent davantage. Mais chaque tenue n'étant pas ordinairement très-étendue, il y a un plus grand nombre d'hommes employés à ces exploitations multipliées, & elles leur fourniffent leur entretien & leur fubfiftance.

Voilà certainement le genre de culture le plus utile à l'humanité, celui qui mérite la préférence. Par quelle fatalité voudroit-on le détruire?

On fe plaint de ce qu'il n'eft pas permis au Domanier de faire des améliorations fur la tenue, ni des augmentations à fes édifices, à moins qu'il n'ait le confentement du propriétaire foncier, qui le refufe ou le vend. On ajoute que le Domanier, toujours incertain de la durée de

ſa poſſeſſion, ne peut entreprendre des travaux dont il n'a pas l'eſpoir de recueillir le fruit, & que n'étant jamais ſuffiſamment rembourſé de ſes impenſes, il craint toujours de s'expoſer à des pertes évidentes.

Ce ne ſont là que des prétextes. Un fermier n'a point la liberté de faire des augmentations ou de nouvelles conſtructions ſur ſa ferme; s'il en faiſoit, il les perdroit. Le titre du Domanier lui prohibe expreſſément toute nouvelle conſtruction, ſi le bailleur n'y conſent point; ſans cela, le Colon n'eût point obtenu la ferme de la tenue : s'il veut en jouir, il faut qu'il ſe conforme à ſon titre. Avant de contracter, il devoit examiner s'il y avoit des bâtimens ſuffiſans pour l'exploitation, & ne l'accepter que ſous la condition de conſtruire ceux qu'il croiroit néceſſaires.

Si les Colons étoient propriétaires du fonds de la tenue, comme ils le ſont des droits réparatoires, ils ne conſtruiroient point d'autres édifices que ceux qui exiſtent. Pourquoi ſe plaiſent-ils à les augmenter? C'eſt parce qu'ils s'en promettent deux avantages : le premier, de charger tellement le fonds de bâtimens, que leur valeur excéde celle du fonds, & que le congément étant plus onéreux que profitable au foncier, il ne puiſſe l'exercer : le ſecond, qu'il ſoit dans l'impuiſſance d'augmenter ſa rente,

ni d'exiger des nouveautés ou commiſſions. S'il en demandoit, le Colon lui répondroit : « Je » ne veux vous rien donner ; congédiez-moi, » ſi vous l'oſez. »

Cette ruſe des Domaniers n'eſt pas nouvelle *Hevin* ſe plaignoit, il y a plus d'un ſiécle, de la *malice* avec laquelle les Payſans chargeoient le fonds d'édifices, pour dégoûter le propriétaire de les dépoſſéder (1).

L'augmentation des édifices dans les tenues, ne favoriſeroit en rien l'agriculture. Les terres ne rapporteroient pas plus. Depuis un grand nombre de ſiécles, les Domaniers ſavent mettre leurs récoltes à couvert & les conſervent parfaitement.

Leur ſanté ne ſouffre point d'altération de l'état de leurs logemens : ce ſont les hommes les plus robuſtes, non-ſeulement de la ci-devant Province de Bretagne, mais de tout le Royaume.

S'il y avoit des bâtimens véritablement indiſpenſables pour l'exploitation de la tenue, le propriétaire foncier ne refuſeroit pas d'en permettre la conſtruction.

[illegible] l'égard des défrichemens ou deſſéchemens, le Colon [illegible] [illegible]vant que la jouiſſance précaire du fonds, il n'y a [illegible] le propriétaire qui puiſſe autoriſer des travaux [illegible] [illegible]ſſi diſpendieux. Les

(1) Queſtions féodales, pages 392 & [illegible]

desséchemens, surtout, ne peuvent être entrepris par des Colons, ni même souvent par des propriétaires, parce que ce sont des frais audessus des forces des uns & des autres.

Les défrichemens ne sont pas tout-à-fait si coûteux : ils pourroient cependant devenir très-onéreux au foncier. Il y a en Bretagne beaucoup de terres incultes, connues sous le nom de *landes*. Le défrichement de ces terres, ordinairement remplies de pierres, coûte beaucoup, & les engrais encore davantage. Après y avoir fait deux ou trois récoltes passables, on est obligé de les abandonner, parce que la terre est déjà épuisée.

Si le Colon avoit la liberté indéfinie de défricher tous les terreins dépendans de la tenue, il entoureroit de fossés des terres qu'il ne mettroit point en valeur; ou bien il défricheroit des terres, dont il recueilleroit les trois premiéres récoltes, les seules dont on puisse retirer quelque profit; & lors du congément, il se feroit payer des fossés inutiles, & les frais d'un défrichement, qui ne profiteroit en rien a[illegible] propriétaire. Il faut donc que ce dernier [illegible]onne son consentement aux défricheme[illegible], [illegible]i l'on veut lui en faire supporter les [illegible]; ou que le Domanier les fasse po[illegible]on compte, sans pouvoir rien répéte[illegible]ors du congément, s'il n'a pas [illegible]btenu agrément du foncier.

Mais lorſqu'un défrichement eſt véritablement lucratif, le Foncier y conſent. S'il eſt chargé de rembourſer une ſomme plus forte quand il congédie, il gagne d'un autre côté, par l'accroiſſement de la valeur de ſa tenue.

L'incertitude du Colon ſur le temps de ſa jouiſſance, ne l'empêche point de cultiver & de tirer le meilleur parti poſſible des terres qu'il exploite. Un fermier, qui ne jouit que neuf ans, met ſes terres dans la plus haute valeur. Un Domanier eſt aſſuré d'une plus longue jouiſſance qu'un ſimple fermier; car il n'y a aucun rembourſement à faire à celui-ci, quand on veut l'expulſer à la fin de ſon bail; au lieu qu'on ne peut congédier un Domanier, qu'en lui rembourſant une ſomme plus ou moins conſidérable; ce qui engage fréquemment le foncier à lui conſentir une nouvelle baillée.

L'eſtimation, lors du congément, eſt très-favorable au Colon, les experts étant ordinairement d'autres Colons. Quand il n'a fait que ce qui lui étoit permis, il n'eſt expoſé à rien perdre.

Il eſt déraiſonnable de prétendre que le Domaine congéable nuit au commerce & à la population. Pour faire un commerce, même conſidérable, il n'eſt pas néceſſaire d'avoir une réſidence fixe à perpétuité. Combien de Fermiers

font un très-gros commerce dans leurs fermes ? Ils n'ont cependant aucune certitude d'y rester après l'expiration de leurs baux.

Si les édifices ne font pas assez considérables pour le genre de commerce auquel le Colon se destine, il peut en prendre à ferme d'autres. Le Propriétaire foncier ne peut être tenu de supporter les frais de bâtimens qui ne sont point nécessaires à l'exploitation de sa tenue.

Plusieurs Domaniers sont propriétaires de fonds à héritages ; mais ils fixent leur demeure dans la tenue dont les édifices & superfices leur appartiennent : ils cultivent leurs terres en même temps que celle de la tenue. Faut-il que le Propriétaire foncier leur fournisse, par exemple, des granges pour y placer les grains qu'ils recueillent sur leurs héritages ? Pourquoi ne construisent-ils pas sur leur fonds les édifices dont ils prétendent avoir besoin ?

A l'égard des bois, autres que les arbres fruitiers & le mort bois, ils appartiennent tous au Propriétaire foncier, & cela est juste. Le Domanier n'est propriétaire que de ce qui lui a été vendu ou engagé ; il n'a point acheté les bois, il n'a donc rien à y prétendre : ces bois font partie du fonds que le Propriétaire foncier s'est expressément réservé. S'il y a des arbres émondables, les émondes étant un fruit, appartiennent au Colon.

Et qu'on ne croye pas que ſi les Colons avoient une portion dans les bois, ils en éleveroient une grande quantité. C'eſt une illuſion. Dans toutes les terres que les habitans de campagne poſſédent en propriété, on ne trouve preſque jamais des bois. Ces habitans n'ont pas la patience d'attendre que les arbres parviennent à leur maturité ; ils les abattent le plutôt qu'ils peuvent, pour en recueillir le prix ; & ils n'en replantent point, parce que cela leur coûteroit quelques frais.

L'Auteur de l'*Elixir du régime féodal*, né dans la preſqu'Iſle de Rhuis, ainſi qu'il nous l'apprend, ne ſe laſſe point d'en parler avec complaiſance. Il propoſe ce petit eſpace de terre, large d'environ une lieue & demie, ſur quatre & demie de longueur, comme un exemple à tout l'univers, comme la contrée la plus riche & la plus peuplée de la Bretagne. Et à quoi doit-elle tous ces avantages ? C'eſt, dit-il, à la ſuppreſſion du Domaine congéable.

On convient de la fertilité de ce petit canton, mais elle tient à des circonſtances locales, & non à la ſuppreſſion du Domaine congéable. Cette preſqu'Iſle étant environnée de mer de trois côtés, les habitans ont la plus grande commodité pour ſe livrer à la navigation. Ils s'y adonnent preſque tous, & y acquierent une certaine aiſance

dont le pays ſe reſſent. C'eſt dans les profits de la navigation qu'ils ont trouvé des reſſources pour défricher, deſſécher & mettre en bon état leur terres.

Le reflux de la mer apporte en abondance ſur les côtes des herbes marines, & ſur-tout du *Goémon* ou *Varech*. Ces herbes pleines de ſels forment un engrais excellent; les cultivateurs ſont diſpenſés par là de conſerver des terreins en landes, comme on y eſt obligé ailleurs, pour pouvoir compoſer les fumiers qu'on répand ſur les terres.

Si la fécondité naturelle du ſol de la preſqu'Iſle de Rhuis, aidée par les engrais que lui fournit la mer, procure aux habitans des récoltes abondantes, on en recueille de pareilles dans la plûpart des Iſles, & preſque ſur toutes les côtes de la Bretagne. Dans le Département du Morbihan, quelles terres plus fertiles que les côtes de *Carnac* & *d'Auray*? Elles ſont auſſi productives que la preſqu'Iſle de Rhuis, & cependant le Domaine congéable y eſt en vigueur.

En face de la preſqu'Iſle de Rhuis ſe trouve la paroiſſe de *Séné* qui en eſt très-voiſine. Preſque toute cette paroiſſe conſiſte en des terres héritagées, & il y a très-peu de Domaines congéables. Selon l'Auteur de l'*Elixir*, elle devroit offrir le tableau de la richeſſe; c'eſt préciſément

le contraire. Des landes couvrent la majeure partie de cette paroiſſe; la terre eſt dépouillée d'arbres; on n'y voit qu'un ſol tout nud. Ce ſol, naturellement moins fécond, n'a pu être fertiliſé par un trop grand nombre de petits Propriétaires, quoiqu'ils ayent auſſi la reſſource de l'engrais du Goémon ou Varech.

Le défaut d'arbres ſe fait également ſentir dans la preſqu'Iſle de Rhuis ; on n'en voit plus à *Sarzeau*, qui en eſt le chef-lieu, quoiqu'il y exiſtât autrefois une forêt.

La côte oppoſée, ſéparée de Séné par un canal étroit, & où le Domaine congéable eſt en vigueur, préſente un aſpect tout différent. Des terres bien labourées, des foſſés entretenus & plantés, une culture riche & abondante, c'eſt ce qu'on voit dans la paroiſſe d'*Aradon.* Quelle en eſt la raiſon ? Le Cultivateur eſt aiſé dans cette paroiſſe, parce qu'il eſt Domanier; de l'autre côté, il a une petite propriété fonciére, il eſt pauvre.

Si l'on parcourt enſuite des terres tenues à héritages, telles que celles de *Joſſelin*, de *Malétroit*, & le plus grand nombre de celles de la ci-devant Province de Bretagne, on y rencontre de vaſtes landes, quelques cantons mal cultivés, des habitans dans l'indigence. Voilà les fruits de la trop grande diviſion des propriétés.

Parmi les Domaniers il y a des individus plus riches que beaucoup de Propriétaires fonciers. Il y en a quelques-uns qui jouiſſent de 6, 8 & 10,000 livres de rente, fortunes très-conſidérables dans un pays où l'on n'eſt pas riche. Comment les ont-ils acquiſes ? Dans l'exploitation des tenues.

C'eſt une vérité de fait que, dans les pays de Domaines congéables, les Cultivateurs ſont beaucoup plus aiſés qu'ailleurs.

L'exemple des *Anglois* ne conclud rien. On ignore s'il exiſte parmi eux quelque convention, ſur la culture des terres, de la même eſpéce que le bail à convenant. Mais ce qu'on ſçait, c'eſt que leurs loix facilitent & procurent, autant qu'elles le peuvent, la réunion des poſſeſſions diviſées ; qu'elles favoriſent les échanges & les autres conventions qui tendent à ce but, parce que les Anglois ſont convaincus de ce grand principe que la trop grande diviſion des terres nuit infiniment à l'Agriculture.

La population eſt plus conſidérable dans les pays de Domaines congéables que dans les autres. Si quelques fois il y paroît moins d'hommes ſur les côtes, la navigation en eſt l'unique cauſe.

Qu'eſt-ce qui favoriſe la population ? C'eſt l'aiſance des habitans. Très-certainement, les

Domaniers l'emportent à cet égard ſur tous les autres Cultivateurs du pays. (1)

On ne prétend pas ſoutenir que le Domaine congéable eſt la ſeule eſpéce de tenure favorable à l'Agriculture. Mais, du moins, eſt-il certain qu'on lui doit le défrichement de toute la partie

---

(1) Cette vérité eſt atteſtée par du Parc-Poullain dans ſon Journal du Parlement de Bretagne, tom. 5, ch. 172, pag. 596 & 597. « Il ſeroit, dit-il, facile de prouver que » ces conceſſions (à Domaine congéable) ſont *beaucoup* » *plus avantageuſes pour la population & pour l'agricul-* » *ture* que les ſimples fermes muables, qui ont lieu dans » le reſte de la Province, & même dans le pays de *Leon*, » où le Domaine congéable n'avoit pas lieu dans le » principe. Un payſan, Propriétaire des édifices & ſu- » perfices de ſa tenue, dont la jouiſſance ne peut ceſ- » ſer que par le congément, & qui a toujours eſpérance » de l'empêcher, en payant une commiſſion à l'expi- » ration de ſa baillée, ſe regarde comme Propriétaire » de la tenue, & l'améliore avec plus de ſoin & de » courage qu'un Fermier qui prévoit la ceſſation de ſa » jouiſſance à l'expiration de ſa ferme. *Cela produit l'abon-* » *dance & la richeſſe. Auſſi, pendant que preſque tous les* » *Métayers ſont pauvres dans les différentes parties de la* » *province, il eſt très-ordinaire de voir les Domaniers riches;* » *ce qui produit la population, outre l'augmentation de l'A-* » *griculture.*

» Ainſi, l'on ne peut trop favoriſer la multiplication » des Domaines congéables, & les premiéres conceſſions » qui en ſont faites. »

occidentale de la ci-devant province de Bretagne; que, depuis un grand nombre de ſiécles, il y maintient l'abondance, & que ce pays produit des grains en plus grande quantité & de meilleure qualité qu'il n'y en a dans les autres parties de cette province où il n'y a point de Domaines congéables. Pourquoi donc aboliroit-on une convention qui a eu d'excellens effets pendant un auſſi long eſpace de temps, & qui ne peut en avoir de mauvais?

Que faudroit-il de plus pour prouver les avantages du Domaine congéable, que l'aveu même de l'Auteur de l'*Elixir*? Si cette convention, dit-il, étoit admiſe dans tout le Royaume, avant cent ans toutes les propriétés fonciéres ſeroient converties en Domaines congéables. Il reconnoît donc que cette maniére de faire valoir les biens ſeroit regardée comme la plus favorable, puiſqu'il ſuppoſe qu'on lui donneroit la préférence.

La multitude, objecte-t-il, n'auroit plus d'aſyle fixe & permanent.

Mais, le Fermier, logé dans le bien d'autrui, a un aſyle fixe & permanent. Il ne peut y être troublé pendant la durée de ſon bail; &, long-tems avant qu'il finiſſe, il s'aſſure de ſa continuation, ou ſe procure une autre ferme. Tel eſt le ſort de plus des trois quarts des hommes.

Le Domaine congéable n'a aucun inconvénient relativement à la chofe publique. Dans une élection, le Colon ne fera pas plus forcé de donner fa voix au Propriétaire foncier de la tenue qu'il exploite, que le Fermier à celui de fa ferme, & le fcrutin affure la liberté des fuffrages. Quelle que foit la manière de penfer du Propriétaire, l'opinion du Colon, qui ne dépend point perfonnellement de lui, ne fera pas moins libre. Le patriotifme, l'honneur ne régneront pas moins dans fon cœur. Rien ne l'empêchera de prendre part à la chofe publique; rien ne le contraindra de ramper.

Mais, l'Auteur de l'*Elixir* n'outre-t-il pas un peu les idées fur l'égalité & l'indépendance des hommes? En décrétant qu'ils naiffent tous égaux en droits, l'Affemblée Nationale n'a pas entendu décréter qu'ils font tous égaux en facultés, en biens, en revenus. Elle n'a point voulu intervertir l'ordre des propriétés.

Tant que les hommes feront réunis dans des fociétés civiles, il y aura toujours entr'eux de l'inégalité & une dépendance quelconque. Le fort du riche & du pauvre, du fort & du foible, de celui qui a de l'efprit & des talens, & de ceux qui n'en ont point, fera toujours inégal.

Les befoins rendent tous les hommes dépendans les uns des autres. Le pauvre dépend du

riche qui lui procure sa subsistance, en le faisant travailler. Le riche dépend de ceux qu'il est obligé d'employer pour satisfaire ses besoins ou ses caprices. Le débiteur est dans une sorte de dépendance de son créancier. C'est sous ce point de vue seulement que les Domaniers dépendent des Propriétaires fonciers. En leur payant ce qu'ils leur doivent, cette dépendance cesse.

Les Propriétaires fonciers dépendent à leur tour des Domaniers pour la vente des édifices & superfices de leurs tenues, pour le fermage convenantier & pour les nouveautés ou pots de vin.

Un Propriétaire foncier est obligé de se contenter de ce qu'ils lui offrent pour ces objets. Il peut les mettre en concurrence les uns vis-à-vis des autres, pour tâcher d'augmenter leurs offres. Mais, en derniére analyse, il est obligé de s'en tenir à celle qui lui convient le mieux, & elle est l'effet de la volonté libre du Domanier.

Considéré sous le point de vue politique, le Domaine congéable est donc avantageux à l'Agriture & ne nuit en rien à la chose publique. Il est d'ailleurs démontré par les principes de la raison, de la justice & du droit, qu'il seroit souverainement injuste de dépouiller un grand nombre de Citoyens de propriétés légitimes, acquises sur la foi des conventions les plus authentiques.

Abolir ce genre de tenure, feroit commettre une injuftice fans fruit, & qui même occafionneroit des pertes à la Nation.

Elle y perdroit infiniment fur la vente des grandes poffeffions que les Corps eccléfiaftiques avoient en nature de Domaines congéables, & qui forment une riche partie des biens nationaux exiftans dans la ci-devant province de Bretagne.

D'un autre côté, il peut être affis plus de contributions, lorfqu'il y a deux cottes d'impofitions féparées, que lorfqu'il n'y en a qu'une. La perception a toujours été plus facile fur les Propriétaires fonciers, parce que les Colons font bien plus prompts à payer en l'acquit des Propriétaires, que quand il s'agit de fatisfaire à leur dette perfonnelle.

L'intérêt de la Nation fe réunit donc à celui des Propriétaires fonciers, pour conferver à ceux-ci leurs propriétés.

CONCLUSION.

Les annales de l'Empire François ne préfentent pas d'exemple d'une tentative plus injufte que celle formée contre les Propriétaires fonciers des Domaines congéables.

Le Gouvernement peut empêcher des parti-

culiers d'abuſer de leur propriété & de la rendre nuiſible à l'intérêt commun. Il peut, *ſi la néceſſité publique, légalement conſtatée, l'exige évidemment*, les obliger de céder cette propriété, *ſous la condition d'une juſte & préalable indemnité*; c'eſt la diſpoſition textuelle de l'article 17 de la *Déclaration des Droits de l'homme.*

Il eſt démontré que la tenure à Domaine congéable ne porte aucune atteinte à la liberté des Domaniers. Ils peuvent, ou garder, ou vendre, ou affermer leurs édifices & ſuperfices, avec la jouiſſance du fonds de la tenue. Un Propriétaire qui a le plein Domaine de ſa choſe ne peut en faire plus. Leur liberté eſt même plus étendue que celle des ſimples Fermiers.

Loin de préjudicier à l'Agriculture, le bail à convenant favoriſe ſes progrès, & c'eſt à cette convention qu'eſt dû le défrichement de toute la partie occidentale de la ci-devant province de Bretagne.

Il n'y a donc pas même l'apparence d'une néceſſité publique qui exige que les Propriétaires fonciers des Domaines congéables ſoient dépouillés de leur propriété.

Dans les cas où l'intérêt particulier doit céder au général, la propriété d'un Citoyen ne lui eſt ôtée que pour être employée à des uſages publics, ou pour l'éteindre totalement, ſi elle eſt onéreuſe

à

à la société. Mais aucun législateur n'a jamais ruiné une classe de Citoyens pour enrichir l'autre.

Peut-on de bonne foi mettre en parallèle la propriété des Domaniers avec celle des fonciers ?

La premiére est imparfaite & incertaine, puisqu'elle est résoluble par l'exercice du congément à l'expiration du temps convenu. Elle ne s'applique qu'à des objets mobiliers, élevés par l'art & le travail de l'homme sur la surface du sol, & elle n'affecte en rien la superficie du terrein inséparable du fonds.

Il seroit même vrai de dire que la vente faite au Colon des édifices & superfices est un simple *Engagement*, puisqu'elle ne lui transporte point une propriété perpétuelle & irrésoluble.

Celle des fonciers est la propriété primitive & incommutable du fonds & de sa surface ; elle n'est jamais sortie de leurs mains. Ils n'ont accordé au Domanier que la jouissance précaire, & pour un temps des fruits produits par le fonds.

Quelle différence entre cette convention & celles qui constituoient l'essence du féage ou accensement, & du bail à rente fonciére ! Dans ces deux derniers contrats, la propriété du fonds étoit transportée au preneur, au lieu que le bailleur se la réserve par le bail à convenant.

Le Seigneur de fief & le bailleur à rente fon-

ciére n'avoient conſervé que des rentes qui formoient des charges non rachetables.

L'Aſſemblée Nationale a permis aux Propriétaires des fonds de les racheter pour rendre les terres libres comme les perſonnes.

Partant de ce principe de déciſion, les Propriétaires fonciers des Domaines congéables devroient être autoriſés, en vertu des Décrets de l'Aſſemblée Nationale, à rembourſer les Colons, puiſque c'eſt aux ſeuls Propriétaires des fonds que la faculté de les affranchir de toutes charges a été concédée.

Mais le droit de congédier les Colons appartient aux fonciers par deux titres inconteſtables.

Premiérement, l'acceſſoire doit ſuivre le ſort du principal. Le fonds eſt le principal. Les édifices & ſuperfices ne ſont que des acceſſoires; ils ne peuvent ſubſiſter ſans le fonds : le Propriétaire du fonds peut donc en diſpoſer, à la charge par lui d'en rembourſer la valeur à celui qui a droit de la réclamer. C'eſt en vertu de ce principe que les bâtimens faits ſur le fonds d'autrui, les arbres qui y ont crû, les ſemences qui y ont jetté des racines appartiennent au Propriétaire de ce fonds. (1)

Secondement, la loi de la convention eſt

(1) Inſtitut., lib. 2., tit. 1, §. 29, 30, 31 & 32.

encore en faveur des fonciers. Les Domaniers se sont soumis expressément par l'acte, qui leur a transmis les édifices & superfices, d'en recevoir le remboursement, quand il plairoit aux fonciers de les congédier.

Ainsi, ils ne peuvent jamais espérer de faire autoriser par les Législateurs de la Nation la plus odieuse des usurpations.

Elle est contraire à tous les principes de l'équité qui défendent de s'emparer du bien d'autrui.

Elle est contraire aux Décrets de l'Assemblée Nationale qui mettent les propriétés sous la sauve-garde de la loi.

Elle est contraire aux vrais intérêts des Domaniers, parce qu'elle tend à détruire la tenure à Domaine congéable à laquelle ils sont attachés par inclination & par intérêt.

Les injustices que renferme un tel systême devroient faire rougir ceux qui en sont les auteurs.

Ils offrent, disent-ils, un remboursement aux fonciers.

Mais, peut-on forcer un Propriétaire de vendre son bien, même en le remboursant? Et quel est le remboursement offert? L'estimation de la rente ou du fermage convenantier, & une petite somme fixée arbitrairement pour les nouveautés. Ainsi,

tel Domanier, qui ne paye que 40 ſols par an; pour la jouiſſance d'une tenue dont il retire 400 livres de revenu, en acquéreroit la propriété pour une ſomme de 50 ou 60 livres, une fois payée. Tel autre, chargé d'une redevance de 40 livres ſur une tenüe qui produit 800 livres de rente, en auroit la propriété pour 1000 ou 1100 livres.

En conſtituant aux Propriétaires une rente en bled, ils augmenteroient, ajoute-t-on, leur aiſance.

Cette augmentation eſt une chimere. Qũe la propriété des fonciers leur ſoit conſervée, & s'ils veulent convertir leurs tenues en métairies, ils pourront décupler leur revenu. La ſpoliation de ces tenues leur en ôteroit le moyen.

Si les partiſans des Domaniers avoient voulu donner au moins quelque couleur de juſtice à leur invaſion, ils euſſent offert de rembourſer aux fonciers le juſte prix du fonds & de ſon revenu, ainſi que des bois fonciers dont il eſt couvert, ſuivant l'eſtimation qui en ſeroit faite. Mais aucun des Domaniers ne voudroit des tenues à ce prix. La valeur ſeule des bois eſt ſouvent double de celle du fonds de la tenue. Ils n'entrent pour rien, ni dans la fixation du fermage, ni dans le prix des édifices & ſuperfices. Le mode de rembourſement propoſé pour les

Colons leur donneroit donc les bois pour rien ; & c'eſt l'intention de leurs partiſans. Ils tentent une conquête, & ne veulent point une acquiſition légitime.

Les Fonciers ne perdront rien que la Dominité, s'écrie l'Auteur de *l'Elixir.*

Ainſi, le Propriétaire, en perdant ſa propriété, ne perdroit rien. Mais que peut-il perdre davantage ? N'eſt-ce pas ajouter l'inſulte à la ſpoliation ?

Envain les mots reſpectables de *liberté*, *égalité*, *patriotiſme*, ſont répétés à chaque page de l'*Elixir du régime féodal.* Ce ſeroit les ſouiller que de vouloir s'en ſervir pour autoriſer l'invaſion la plus inique.

L'amour de la liberté & de l'égalité, ainſi que le patriotiſme, ſont gravés dans les cœurs des Propriétaires fonciers. Mais la liberté même leur fait une loi de repouſſer l'attaque qu'on leur livre, & de conſerver leur patrimoine. La ſageſſe & l'équité ſuprême de l'Aſſemblée nationale leur ſont de ſûrs garans qu'il n'y ſera porté aucune atteinte.

PIÉCES JUSTIFICATIVES.

N°. 1er.

DÉFINITIONS des termes uſités en matière de Domaine congéable (1).

LE *Bail à convenant*, ou *à Domaine congéable*, eſt un Contrat ſynallagmatique par lequel le propriétaire d'un fonds, en s'en retenant la propriété, tranſporte & aliéne les édifices & ſuperfices, & céde précairement, & pour un tems limité, la jouiſſance de ce fonds, moyennant une certaine redevance annuelle, avec faculté perpétuelle au bailleur de congédier le preneur, en lui rembourſant préalablement les édifices & ſuperfices, & les améliorations qu'il peut avoir faites.

Convenant ſignifioit autrefois *convention.* Voyez le Dictionnaire de *Trévoux*, & le Gloſſaire François de Dom *Carpentier*, ſur ce mot. Ainſi, *Bail à convenant* vouloit dire *un bail fait par la convention des Parties.*

La qualification *Domaine congéable* dérive de la faculté imprefcriptible qu'a toujours le Propriétaire du fonds de congédier le Colon ou Domanier: *Domanium migratorium*; c'eſt ainſi que l'appelle d'Argentré. *Ideoque*, dit ce célèbre

(1) Ces définitions ſe trouvent en partie dans un imprimé qui porte pour titre : *Queſtion ſur les Domaines congéables.* On s'eſt auſſi ſervi dans la diſcuſſion de pluſieurs raiſons employées dans un autre imprimé intitulé : *Caractères & effets du Bail à Domaine congéable.* Cet excellent Ouvrage, attribué mal-à-propos à *M. Baudouin de Maiſonblanche*, eſt de *M. Boudet*, ancien Avocat au Parlement.

Jurifconfulte, *congedialia domania dicuntur*, *quia fuo tempore migrare accipientes coguntur.* Article 266, page 1015, Edit. de 1621.

Edifices & fuperfices, *droits convenantiers*, ou *droits réparatoires*, font des expreffions fynonimes.

Les *édifices* font les bâtimens conftruits fur le fonds concédé à Domaine congéable.

Les *fuperfices* font les objets qui doivent leur exiftence à l'art & au travail, ou à la culture de l'homme, & qui exiftent fur la fuperficie du fonds, de laquelle ils ont pris leur dénomination. Ce font les murs de clôture, foffés, engrais, *bois puinais* (c'eft le nom qu'on donne en Bretagne au *mort-bois*), taillis & arbres fruitiers, à raifon de la plantation qu'en fait le Domanier, & en général les améliorations utiles & permifes qu'il a faites fur le fonds acconvenancé.

La dénomination *droits convenantiers* vient du Bail à convenant, ou de la convention : c'eft comme fi l'on difoit *droits conventionnels.*

Celle des *droits réparatoires*, fignifie *droits rembourfables*; parce que le mot *réparer* eft employé dans les articles 3, 19, 24, 25, 27 & autres de l'Ufement de Cornoailles, comme fynonime de *rembourfer.*

Acconvenancer, c'eft donner à convenant ou à Domaine congéable.

La *Baillée* eft un acte par lequel le Propriétaire foncier confent la prolongation de la ferme contenue dans le Bail à convenant en faveur du même Domanier, ordinairement pour fix ou neuf ans ; ou bien le Foncier, en donnant à un autre Colon le pouvoir de congédier celui qui eft en jouiffance, lui afferme la tenue pendant un tems convenu.

Lors des Baillées, le fermage convenantier peut être augmenté ou diminué, selon que les Parties contractantes en demeurent d'accord.

Les *Nouveautés* ou *Commissions*, sont le pot-de-vin que le Domanier consent de payer au Foncier pour le renouvellement de son bail à ferme.

Le *Congément* est le remboursement des édifices & superfices que fait le Propriétaire au Colon, en vertu d'un Jugement, & conformément à une estimation par Experts, qui se fait aux frais du Propriétaire.

La *tenue* est le corps ou l'ensemble des fonds concédés à titre de Domaine congéable.

On appelle *héritages* les biens dont le fonds & les édifices & superfices appartiennent au même Propriétaire.

Le Propriétaire foncier est appellé *Seigneur foncier*, soit qu'il ait, ou non, principe de fief. Cette dénomination est la traduction des mots *Dominus fundi* qui signifient le Propriétaire du fonds. Aussi dans l'article 2 de l'Usement de Cornoailles, il est fait mention des *formalités observées pour soi rendre* SEIGNEUR *irrévocable de tout autre héritage*. Ainsi l'expression *Seigneur* a, dans les Usemens, la même acception que celle *Propriétaire*.

N°. 2.

BAIL A CONVENANT.

31 Décemb. 1653. DEVANT nous, Notaires de la Jurisdiction de l'Abbaye de Sainte-Croix de Quimperlé. . . . . ont comparu Mre *Jean de Plumpé*, Seigneur de *Vieux-Château*, Sénéchal de Quimperlé, & dame *Adelice Pezron* sa compagne. . . . . . . d'une part, & *Jean Menguy* & *Jeanne Cheux* sa femme . . . . d'autre part.

Leſquels Seig[r] & Dame de Vieux-Château VENDENT ; *délaiſſent*, *quittent* & *tranſportent*, à titre de pure & ſimple vente, auxdits Menguy & femme, acceptans *tous & chacuns* LES DROITS EDIFICIERS, SUPERFICIERS ET RÉPARATOIRES, *ſtux*, *marnix*, *frambois & litieres leur appartenans*, *étant ſur & entour le Village*, *ſes iſſues & appartenances du* SANDEC, ſitué en la Paroiſſe de *Ploüay*, en général & ſans réſervation; ledit Village à préſent *profité* ſous leſdits Seigneur & Dame du Vieux-Château, par *Jean Henryon*, à titre de *Ferme & Métairie*, pour leur en payer par an la tierce gerbe de tous les bleds qu'il y recueille; ladite vente faite & accordée entre Parties pour & en faveur de la ſomme de trois mille deux cens livres; laquelle ſomme leſdits Menguy & femme ont promis payer & faire avoir auxdits Seigneur & Dame de Vieux-Château, dans la Saint Gilles, premier jour du mois de Septembre prochain venant, & non plutôt, pour tout terme préfix, & dès a préſent ſommés & requis; *& à la charge auxdits Menguy & femme de tenir & profiter à l'avenir le fonds dudit Village ſoubs leſdits Seigneur & Dame Vendeurs*, *à titre de convenant & Domaine congéable à l'uſement du païs & terroir de Broüerec*, *& leur en payer par an*, *à chacundit terme de Saint Gilles*, *de rente* CONVENANTIÈRE, *quinze livres tournois par argent*, *un minot de froment*, *ſix minots ſeigle ric*, *treize minots avoine* comble, le tout meſure de Hennebond, *deux chapons*, ſuivre le diſtroit du moulin de *Menehouarn*, & auſſi faire les corvées & autres ſubjections ordinaires que hommes domainiers ſont tenus & obligés faire à leur Seigneur foncier, à quoi faire, tenir & accomplir de point en autre ſe ſont leſdits Menguy & femme . . . . . obligés . . . . . . Et au moyen de cette, qui ſortira ſon plein & entier effet, ſelon ſa forme & teneur,

Vente des édifices & ſuperfices du Village du Sandec.

Rente Convenantiére.

lesdits Seigneur & Dame de Vieux-Château se sont *desmis & départis de la possession & jouissance desdits droits édificiers , & d'iceux ont saisi*, subrogé & possédé lesd. Menguy & femme . . . . . .

Bail à ferme de la jouissance du fonds du Village du Sandec, pendant neuf ans.

Et ont aussi par cettes, avec promesse de pareil garantage, BAILLÉ *& délaissé auxd. Menguy & femme, acceptans, à titre de convenant & Domaine congéable à l'usement dudit Brouerec, pour le tems de* NEUF ANS *& neuf parfaites cueillettes & jouissances qui commenceront à la Saint Gilles prochaine, & finiront à pareil jour, lesdites neuf années finies & expirées,* LE FONDS *dudit Village du Sandec, à la charge de payer par an, & à chacundit terme de Saint Gilles, auxdits Seigneur & Dame bailleurs, la* RENTE CONVENANTIÈRE, & faire les corvées & autres subjections ci-dessus spécifiées, à commencer à faire le premier payement de ladite rente à la Saint Gilles prochaine en un an que l'on comptera 1655, & ainsi continuer d'an en an pendant le cours de cettes, *sans qu'ils puissent édifier de nouveau ni couper aucuns bois par pied, sans l'exprès consentement desdits Bailleurs, qui ne pourront aussi, néantmoins lesdites neuf années expirées, expulser lesdits Preneurs hors ledit Village, qu'ils ne soient au préalable remboursés de la valeur desdits droits* ÉDIFICIERS . . . . . . Fait & gréé audit Quimperlé, au Tablier de *Tremaudan*, l'un des Notaires soussignans, ce jour 31^e^ Décembre 1653, après midi.

Prohibition d'édifier & de couper les bois.

Congément, en remboursant la valeur des édifices.

Signé TREMAUDAN, *Notaire.*

AUTRE BAIL A CONVENANT.

PARDEVANT les Notaires Royaux à Vannes soussignés, &c.

Fut présente Demoiselle *Louise-Sidonie-Barbe Gibon du Grisso*, demeurante à son Hôtel à Vannes, paroisse

S. Pierre, laquelle a, par ces préfentes *vendu, cédé & transporté*, & promis garantir de tous troubles & évictions quelconques, *à Yves Barguin*, Laboureur, demeurant au village du Lairen, paroiffe de Plureret, auffi fur ce préfent & l'acceptant, *les édifices & fuperfices de la Métairie* noble *de Querquai*. fituée en la paroiffe de *Baden*, où demeure *Mathurin le Rohellec*, & des terres, prés & landes en dépendans, fans rien excepter *que le fonds feulement, que ladite demoifelle Gibon du Griffo a déclaré retenir & qu'elle tient & retient*, de tout quoi ledit Barguin a dit avoir connoiffance, à la charge à ce dernier de tenir & poffeder *lefdits édifices, à titre de convenant & Domaine congéable*, fuivant l'ufement de Brouerec, de la Seigneurie de *Lohac*, fous le proche fief du Comté de *Largoüet* à Auray & d'acquitter à l'avenir les rentes & charges fur ce dues, & ci-après exprimées, ladite vente faite & accordée entre Parties, pour & en faveur de la fomme de *mille livres*, laquelle ledit Barguin a préfentement payée à madite demoifelle Gibon du Griffo, en efpéces ayant cours, dont quittance; au moyen de quoi madite demoifelle Gibon du Griffo s'eft démis de la propriété, poffeffion & jouiffance *des édifices fus vendus*, & a fubrogé ledit Acquéreur...... & par les préfentes ladite demoifelle Gibon du Griffo a auffi *baillé* & délaiffé & promis garantir audit Acquéreur, *à titre de convenant & Domaine congéable*, fuivant l'ufement de Brouerec, pour *huit ans* entiers & confécutifs, qui commenceront le premier Mars prochain & finiront à pareil jour de l'année 1775, *la jouiffance & difpofition du fonds de ladite Métairie, circonftances & dépendances* en général, dont ledit Barguin a déclaré avoir connoiffance, à la charge d'en jouir en bon ménager,

ſans rien dégrader, démolir, ni innover, *ſans pouvoir couper aucuns arbres par pied ni tête*, ni émonder ceux qui auront pris vent : *ne pourra le preneur conſtruire aucun nouvel édifice*, ni ſous prétexte des réparations, changer la forme des anciens, *ſans le conſentement par écrit* de madite demoiſelle Gibon du Griſſo, mais ſeulement rétablir & réparer leſdits édifices, ſur les anciens fondemens, *dont il ne pourra être évincé que par priſage ſuivant ledit uſement :* acquittera ledit preneur toutes les tailles, rentes & autres charges tant ordinaires qu'extraordinaires auxquelles le fonds de ladite Métairie, actuellement convertie en tenue, peut être aſſujetti, ſans approbation qu'il en ſoit dû; fera les corvées & obéiſſances à cour & moulin : *fournira* au premier réquiſitoire de madite demoiſelle Gibon du Griſſo *déclaration par tenans & aboutiſſans des édifices ſus vendus*, & des différentes eſpéces d'arbres y étant : lui fera délivrer dans quinzaine une expédition des préſentes : & lui payera annuellement, pour leſdites jouiſſances, en cette ville de Vannes, ou autres endroits à la diſtance de trois lieues qui lui feront déſignés, à chaque S. Gilles premier Septembre, *treize pairées de ſeigle, cinq pairées de froment, & vingt-huit livres en argent*, ledit grain net, ſec, loyal & marchand meſure du marché de Vannes; a été expreſſément convenu que ledit preneur laiſſera le Fermier actuel, jouir juſqu'à la fin de ſa ferme, parce qu'il touchera de lui les ſoixante-douze livres qu'il doit de reſte de ſes nouveautés, & le prix de ſa ferme, à commencer à la S. Gilles prochaine, premier Septembre mil ſept cent ſoixante-ſept, déclarant auſſi madite demoiſelle du Griſſo, conſentir que ledit Barguin éleve à la hauteur de l'autre la partie de la maiſon du bout du levant qui eſt actuellement plus baſſe, à l'exécution deſquelles clauſes, &c.

Fait & passé à Vannes le 27 Septembre 1766, *Signé* LE RIDANT, Notaire Royal.

BAILLÉE.

LE *vingt-quattriéme jour d'Aougst*, apprès midi, *l'an mil six cens quarante & quatre*, par la Cour d'Auray, devant nous Notaires Royaux d'icelle, a comparu en personne noble homme *Jan le Gouvello* sieur *de Rosmeur Kerentreich* & y résident à Auray, lequel a baillé & *baille à titre de* FERME *& convenant à Domaine congéable à l'usement de Broerec* pour le temps & terme de *neuff ans*, commençant au vingt-neuffiesme jour d'Aougst en l'année mil six cens quarante & cinq à *Jan* & autre *Jan Les Ports*, freres, Laboureurs, demeurants à *Toulhouet* en *Plumer*, preneurs, présens & acceptans, sçavoir est *une tenue Vouestue* en laquelle ils demeurent, ô toutes les terres & dépendances situées audit Toulhouet & en ses appartenances en ladite paroisse de Plumer de laquelle ils jouissent à présent; ladite baillée faicte par ce que lesdits prenneurs promettent & s'obligent....... payer & faire avoir audict sieur de *FERME & convenant* par chaincun an, à chaincun vingt-neuffiéme jour d'Aougst en l'année mil six cens quarante & six, *sept livres quatre soubs tournois* par argeant, *deux perrées & demy de seigle & demy-perrée de fourmant rouge*, mesure d'Auray, le tout quitte ès mains dudict sieur de toutes charges & droitures, & oultre lui faire corvées & obéissances & estre subjects à court & moulin, & au regard des édifices d'icelle tenue, ledict sieur suivant les précédens prisages seullement, les a recognus appartenir auxdits preneurs pour les pouvoir réparer & améliorer utillement & né-

166

ceſſairement & *d'iceux en ſeront payés & rembourſés par priſage avant qu'ils puiſſent être contraints quitter ni délaiſſer ladite tenue*, ny aucune partie d'icelle, *ſans toutesfois qu'ils puiſſent bâtir ny édiffier aucuns édiffices de nouveau ſur nouveaux fonds ſans l'exprès congé & par eſcript dudict ſieur*, & leſdits neuff ans finis, ils jouiront de leurs ſtus & engrais, payant convenant à la Couſtume: pour courtoiſies en fabveur de la préſente, ledict ſieur confeſſe avoir reçeu ce jour deſdits preneurs *ſoixante livres* tournois & les en quitte...... & ſeront tenus leſdits preneurs dans trois moys prochains venans de fournir audict ſieur deſcription du tout des terres par tenants & aboutiſſans de ladicte tenue & dépendances deubment garanty de Notaires, &c. *ſigné* DE BAUBES, *Notaire Royal.*

Nota. Il y a pluſieurs autres baux à convenant, ou baillées ſemblables aux Actes ci-deſſus, qui ſeront remis à M. LE CHAPELIER, Rapporteur de l'Affaire.

De l'Imprimerie de N. H. NYON, rue Mignon.